

# **Planbeskrivelse til detaljreguleringsplan for**

# **Rådhuskvartalet**

# **Plan-ID G-759**

**Datert: 20250401**

**Revidert: 20260122**

## Innhold

<b>1</b>	<b>BAKGRUNN FOR REGULERINGSSAKEN .....</b>	<b>4</b>
1.1	Hensikten med planen.....	4
1.2	Tiltakshaver og forslagstiller .....	4
1.3	Beliggenhet og planavgrensning.....	4
1.4	Tidligere vedtak i saken .....	6
<b>2</b>	<b>PLANPROSESSEN .....</b>	<b>6</b>
2.1	Krav om konsekvensutredning .....	6
2.2	Planprogram .....	6
2.3	Forhåndsvarsling .....	6
2.4	Innkomne innspill .....	7
2.4.1	NVE Region Øst, Innspill datert 5 desember 2024 .....	7
2.4.2	Statsforvalteren, Innspill datert 10 desember 2024.....	10
2.4.3	Elvia, Innspill datert 14 januar 2025.....	13
2.4.4	Østfold fylkeskommune, Innspill datert 16 januar 2025 .....	15
2.4.5	Forsvarsbygg, Innspill datert 17 januar 2025.....	34
2.4.6	Fortidsminneforeningen Innspill datert 20 januar 2025 .....	35
2.4.7	Statens vegvesen Innspill mottatt 25 januar 2025 .....	38
2.5	Medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, som barn og unge ...	44
2.6	Utbyggingsavtaler.....	45
<b>3</b>	<b>PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER.....</b>	<b>45</b>
3.1	Statlige planer og føringer .....	45
3.2	Regionale planer .....	51
3.3	Kommunale (overordnede) planer .....	52
3.4	Gjeldende, tilgrensende og overlappende reguleringsplaner .....	59
3.5	Temaplaner, analyser og utredninger .....	60
<b>4</b>	<b>EKSISTERENDE FORHOLD OG ANALYSE AV SPESIELLE PROBLEMTILLINGER .....</b>	<b>60</b>
4.1	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk .....	60
4.2	Stedets karakter .....	61
4.3	Eiendomsforhold .....	61
4.4	Landskap og fjernvirkning, solforhold og lokalklima.....	62
4.5	Kulturminner og kulturmiljø.....	63
4.6	Naturverdier .....	65
4.7	Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder .....	66
4.8	Trafikkforhold .....	67
4.9	Barns interesser .....	71
4.10	Sosial infrastruktur .....	71
4.11	Universell tilgjengelighet.....	73
4.12	Teknisk infrastruktur .....	73
4.13	Grunnforhold.....	74
4.14	Støyforhold.....	74
4.15	Luftforurensing .....	75

4.16	Risiko- og sårbarhet .....	75
4.17	Næring .....	75
<b>5</b>	<b>BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET .....</b>	<b>76</b>
5.1	Planens hensikt, avgrensning og reguleringsformål .....	76
5.2	Beskrivelse av de ulike planformålene .....	79
5.2.1	Bebyggelse og anlegg – Sentrumsformål (felt SF1, SF2 og SF3) .....	80
5.2.2	Bebyggelse og anlegg – Renovasjon (felt o_RA1 og o_RA2) .....	82
5.2.3	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – (felt o_KV1, o_KV2, o_KV3, o_KV4, o_FO1, o_FO2, o_FO3, o_TO1, o_TO2, o_TO3, o_GG, o_P1 og o_P2) .....	82
5.2.4	Bestemmelser til hensynssoner – Faresone H320 Flomfare (stormflo) .....	83
5.2.5	Bestemmelser til hensynssoner – Hensynssone H570 Bevaring av kulturmiljø H570 1-4) .....	83
5.2.6	Bestemmelser til bestemmelsesområder – #B1 Portal / Passasje .....	83
5.2.7	Bestemmelser til bestemmelsesområder – #B2 Arkade .....	83
5.2.8	Bestemmelser til bestemmelsesområder – #B3 Inngangsparti .....	83
5.3	Universell utforming .....	84
5.4	Krav om utomhusplan og rekkefølgebestemmelser .....	84
5.5	Miljøoppfølging .....	85
5.6	Tilknytning til infrastruktur og overvannshåndtering .....	87
<b>6</b>	<b>KONSEKVENsutredning .....</b>	<b>88</b>
<b>7</b>	<b>VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET .....</b>	<b>92</b>
7.1	Overordnede planer .....	92
7.2	Landskap og fjernvirkning, solforhold og lokalklima .....	96
7.3	Stedets karakter .....	98
7.4	Byform og estetikk .....	99
7.5	Kulturminner, kulturmiljø og verneverdi .....	99
7.6	Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven .....	99
7.7	Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk .....	101
7.8	Uteområder .....	102
7.9	Trafikkforhold .....	102
7.10	Barns interesser .....	107
7.11	Sosial infrastruktur .....	108
7.12	Universell tilgjengelighet .....	108
7.13	Energibehov – energiforbruk .....	109
7.14	ROS .....	110
7.15	Teknisk infrastruktur .....	115
7.16	Økonomiske konsekvenser for kommunen .....	115
7.17	Konsekvenser for næringsinteresser .....	115
7.18	Interessemotsetninger .....	116
7.19	Avveining av virkninger .....	120
<b>8</b>	<b>VEDLEGG</b>	
	<b>122</b>	

# 1 Bakgrunn for regulerings-saken

## 1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å:

- Styrke Halden sentrum
- Gi robuste rammer for en langsiktig, trinnvis utvikling av kvartalet
- Ivareta og sikre kommunens rådhusfunksjoner og gode kontorlokaler for kommunens administrasjon og andre offentlige og private leietagere
- Ivareta kulturminneverdier gjennom tilrettelegging for videre bruk
- Bidra til sosial kontroll ved å løfte kvaliteten på uteområdene og legge til rette for opphold, rekreasjon og allmenn ferdsel for alle aldersgrupper
- Sikre fleksible bruksformål som gir rom for endret bruk over tid
- Etablere fleksible næringsarealer som legger til rette for større og mindre virksomheter
- Bidra til byliv med aktive fasader og tilrettelegging for virksomheter på gateplan
- Forbedre grunnforhold og lokal stabilitet
- Styrke lokal overvannshåndtering
- Legge til rette for en endring av reisevaner slik at flere velger å gå, sykle eller reise kollektivt til og fra planområdet

## 1.2 Tiltakshaver og forslagstiller

Hkp Eiendom Holding AS, ved Andreas Olsen

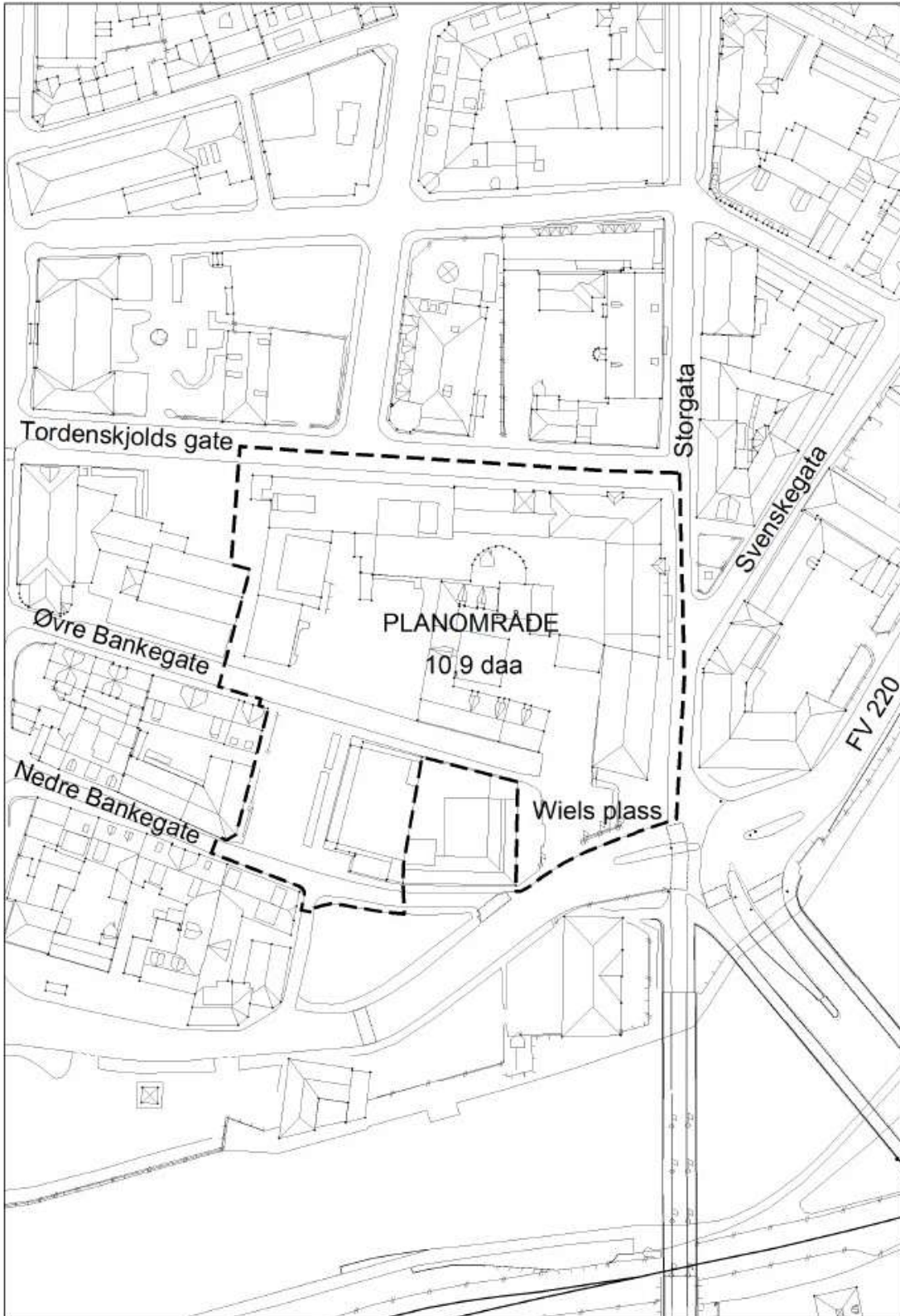
## 1.3 Beliggenhet og planavgrensning

Oversiktskart for Halden sentrum, planområdet markert med sort stiplede linje



Kilde Norkart / Halden kommune/Mad arkitekter.

Detaljkart med planavgrensning ved varsel om oppstart markert med sort stiplet linje



Kilde Norkart / Halden kommune/Mad arkitekter.

I løpet av planprosessen er planområdet utvidet med noe (ca. 0,5 daa) gategrunn i Tordenskioldsgate slik at arealet nå er på 11,4 dekar.

#### 1.4 Tidligere vedtak i saken

Det er gjennomført oppstartsmøte med kommunen, men ingen politiske vedtak.

## 2 Planprosessen

### 2.1 Krav om konsekvensutredning

Planområdet inngår i Riksantikvarens oversikt over nasjonalt viktige kulturlandskap og er et område med mye bevaringsverdig bebyggelse. Planforslaget legger opp til riving av deler av den verneverdige bebyggelsen ved at bakgårdsfløyen til Halden Gamle Brannstasjon rives for å gi plass til et nytt mellombygg i bakgården mellom brannstasjonen og Rådhuset i Halden. Forslaget om riving, samt arealomfanget på nye bygg som foreslås i kvartalet, gjør at planforslaget utløser krav om konsekvensutredning.

### 2.2 Planprogram

Siden planen ikke er omfattet av vedlegg I, vil det ikke være krav om planprogram dersom planen utløser krav om konsekvensutredning etter vedlegg II.

### 2.3 Forhåndsvarsling

Oppstart av planarbeidet ble annonsert 05.12.2024 i Halden Arbeiderblad, på Halden kommunes nettside [www.halden.kommune.no](http://www.halden.kommune.no) og på Mad arkitekter sin hjemmeside <https://mad.no/nyheter/varsel-om-oppstart-av-detaljregulering-for-radhuskvartalet>

Det ble sendt varsel om oppstart med brev eller e-post med varslingsmateriale til følgende:

- Fagmyndigheter
  - Halden kommune v/Plan og miljø
  - Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus
  - Statens vegvesen Region øst
  - NVE Region Øst
  - Mattilsynet, avd. Østfold og Follo
  - Forsvarsbygg
  - Elvia
- Forbund og foreninger
  - Halden historiske samlinger
  - Fortidsminneforeningen i Halden
  - Naturvernforbundet i Halden
  - Banken velforening
- Grunneiere og naboer
  - Kongegården Eiendom AS, eier av Eiendom Gnr. 62 / Bnr. 100
  - As Storgaten 10, eier av eiendom Gnr. 62 / Bnr. 105
  - Vestengveien Eiendomsutvikling AS, eier av eiendom Gnr. 62 / Bnr. 221
  - Bankbygget Wiels plass AS, eier av eiendom Gnr. 62 / Bnr. 222

- Halden Kommune, eier av eiendom Gnr. 62 / Bnr. 229 og Gnr. 62 / Bnr. 316
- Caspersen Eiendom AS, eier av eiendom Gnr. 62 / Bnr. 234 og Gnr. 62 / Bnr. 310/0/1
- Fisketorget 3 AS, eier av eiendom Gnr. 62 / Bnr. 310/0/2
- Motz Eiendom AS, eier av eiendom Gnr. 62 / Bnr. 645
- Ping & Pong AS, eier av eiendom Gnr. 62 / Bnr. 693
- Havi Properties AS, eier av eiendom Gnr. 62 / Bnr. 106
- Storgata 7 Halden AS, eier av eiendom Gnr. 62 / Bnr. 139

## 2.4 Innkomne innspill

Det kom inn flere innspill til planarbeidet og det er laget et kort sammendrag av disse. Under hvert innspill er det beskrevet hvordan dette er lagt til grunn i planarbeidet. Et samledokument med alle innspillene og sammendrag er lagt ved saken. Sammendrag følger under her:

### 2.4.1 NVE Region Øst, Innspill datert 5. desember 2024

Om NVE

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor sine saksområder.

NVEs konkrete innspill

I plan- og bygningsloven er det et gjennomgående krav til samfunnssikkerhet og vurdering av naturfare.

- På reguleringsplannivå skal tilstrekkelig sikkerhet mot naturfare ivaretas gjennom selve planløsningen. NVE presiserer at «Ved siste plannivå er det ikke mulig å skyve nærmere avklaring av reell fare til byggesaken ved å sette vilkår for å innvilge byggesøknad. Kravet til ROS-analyse i lovens § 4-3 vil da ikke være oppfylt».

*Grunnforhold*

Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

- Forutsetter at den reelle faren for områdeskred avklares som en del av reguleringsplanen, og tas hensyn til i planarbeidet.

*Flom*

Deler av planområdet ligger i aktsomhetszone for flom.

- Forutsetter at reell flomfare avklares og tas hensyn til som en del av planarbeidet.
- Planen må kunne dokumentere at sikkerhetskravene til TEK17 § 7-2 oppfylles.

*Overvann*

Klimaendringene er forventet å gi flere og mer intense nedbørshendelser.

- Det er viktig at det i planarbeidet er høy bevissthet rundt hvilke arealer som er best til infiltrering og fordrøyning av vann, hvilke arealer som kan sikre trygg bortledning av vann og hvilke arealer som er best egnet til å bygge på.

### Verna vassdrag

Planområdet ligger innenfor nedbørsfeltet til det vernetede vassdragsområdet for Haldenvassdraget.

- Det må gjøres en vurdering av om det kan være konflikt med konkrete verneverdier knyttet til vassdraget, jf. vannressursloven (vrl) kapittel 5 og forskrift om rikspolitiske retningslinjer for vernetede vassdrag.
- Ved offentlig ettersyn av planen er det viktig at virkningene for vassdrag er godt beskrevet i planen.

### Generelle råd

Anbefaler å bruke NVE sine [internettsider for arealplanlegging](#). NVE vil særlig vise til [Kartbasert veileder for reguleringsplan](#). Veilederen leder dere gjennom alle våre fagområde, og gir dere verktøy og innspill til planarbeidet.

- Den som utarbeider planen, har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

### Meld inn faresoner

NVE ønsker tilgang til alle flom- og skredfareutredninger, både rapporter og eventuelle kartlagte faresoner. Informasjonen vil bli brukt til å oppdatere farekartene i NVE Atlas og det offentlige kartgrunnlaget (DOK).

- Kommunen kan selv melde inn, eller oppfordre forslagsstiller til å melde inn naturfareutredninger til NVE via Altinn.
- NVE oppfordrer også til å melde inn grunnundersøkelser til NADAG. Mer informasjon finnes her: [Innmelding av farekartlegging - NVE](#).

### NVEs oppfølging av planarbeidet

NVE skal ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn.

- I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen.
- Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt planer som sendes på høring til NVE.
- Ber om elektronisk kommunikasjon.

NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger og i de kommunene som har størst behov.

Ta gjerne kontakt på e-post eller telefon ved konkrete spørsmål om NVEs saksområder.

### Kort redegjørelse for hvordan innspillene fra NVE er ivaretatt i planforslaget

Krav til samfunnssikkerhet og tilstrekkelig sikkerhet mot naturfare ivaretas ved at plangrepet legger opp til åpen overvannshåndtering og moderate bygningshøyder og med kjellerløsninger og fundamenteringsmetoder som er tilpasset grunnvannstand og grunnforholdene. Reguleringsbestemmelsene i planforslaget stiller krav om utforming av bygningene og relevante, avbøtende tiltak for sikring mot flom og stormflo.

#### Grunnforhold

- Områdestabilitet er dokumentert ivaretatt i henhold til NVE sin veileder 1/2019. Vi viser til geoteknisk notat som er vedlagt planforslaget. Det er foretatt fysiske prøveboringer/grunnundersøkelser som grunnlag for geotekniske vurderinger av områdestabilitet og lokal stabilitet.
- Det er lagt inn reguleringsbestemmelsene § 3 og avsnitt med krav om undersøkelser før/ved gjennomføring av planen, herunder om kartlegging av grunnvannsnivå og dybde på kjellere og fundamenter, byggegrop og gravedybde, og om kartlegging og overvåking av bygninger før, i og etter byggeperioden.
- Prosjektering og utførelse av grunn og fundamenteringsarbeider skal utføres av foretak som erklærer ansvar i byggesak. Og samvirket med prosjektering og utførelse i henhold til Teknisk forskrift (TEK) og Saksforskriften (SAK) vil sikre at utførelse og bruk av bygninger og området har god sikkerhet. Det vises til kapittel 4.13 med redegjørelse om grunnforhold i planbeskrivelsen.

#### Flom

- Reell flomfare er vurdert og avklart. Vi viser til fagnontater; *RIG-NOT-001 Geoteknisk vurdering områdestabilitet byggbarhet, Flomnotat Rådhuskvartalet Halden og Overvannshåndtering Rådhuskvartalet Halden*, vedlagt planforslaget.
- Faresone H-320 Flomfare (stormflo), med felles reguleringsbestemmelse i kapittel 3, med krav om sikringstiltak for søknadspliktige endringer i bygning, eller nybygg innenfor faresonen. Og samvirket med prosjektering og utførelse i henhold til Teknisk forskrift og Saksforskriften vil sikre at utførelse og bruk av bygninger har tilstrekkelig sikkerhet med tanke på å hindre materielle skader og fare for liv og helse som følge av en flomsituasjon.

#### Overvann

Overvannshåndtering ivaretas i tråd med intensjonen i tretrinnsstrategien. Overvann vil først håndteres og fordrøyes i planområdet, før overskytende vann fra trinn 1 og trinn 2 vil ledes videre på overflaten/bygulvet ned til Tista. Større nedbørsmengder og flom i trinn 3 vil ledes i åpen flomvei nedover Violgata og ned til vassdraget Tista.

Vi viser til Utomhusplan, overvannsplan og overvannsnotat vedlagt planforslaget. Og reguleringsbestemmelsene §3 – Overvannshåndtering.

#### Verna vassdrag

Elven Tista, også kjent som Tistedalselva eller Tistakanalen, er en viktig del av Haldenvassdraget og renner fra Femsjøen til Iddefjorden.

NVE ber i sin forhåndsuttalelse om at det må gjøres en vurdering av om det kan være konflikt med konkrete verneverdier knyttet til vassdraget, jf. vannressursloven (vrl) kapittel 5 og forskrift om rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag.

Planforslaget vurderes å ikke være i konflikt med konkrete verneverdier knyttet til vassdraget. Vurdering av virkninger for Tista og Haldenvassdraget er beskrevet i kap. 7.6 *Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven og avsnittet Verna vassdrag.*

#### **2.4.2 Statsforvalteren**, Innspill datert 10. desember 2024

##### Statsforvalterens rolle

Bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, barn og unges interesser, samfunnssikkerhet og gravplasser.

Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen ansvarsområdene blir fulgt opp i kommunale planer.

##### Statsforvalterens innspill

I Statsforvalterens forventningsbrev til kommunal arealplanlegging for 2024 nevnes viktige hensyn som må ivaretas i det videre planarbeidet. Noen fagområder må ha ekstra oppmerksomhet.

##### Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Viktig at planarbeidet baserer seg på arealstrategi for Østfold og regionale strategier for Halden, jamfør fylkesplanen Østfold mot 2050, samt på Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. En restriktiv parkeringspolitikk er et av de viktigste virkemidlene for å påvirke reisemiddelvalg. For å nå det nasjonale målet om at all vekst i persontransporten skal tas med kollektiv, sykkel og gange, mener Statsforvalteren at en lav parkeringsdekning er av stor betydning. Anbefaler at det planlegges for at flest mulig skal benytte gange, sykkel og kollektivtransport til og fra planområdet. Det bør tilrettelegges for mange sykkelparkeringsplasser av god kvalitet, plassert under tak, og utformes slik at syklene kan låses fast.

##### Samfunnssikkerhet og klimatilpasning

Deler av området er utsatt for stormflo og havnivåstigning. Viser til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps veileder Havnivåstigning og stormflo. Deler av området ligger også i NVEs aktsomhetsområder for flom og kvikkleireskred, som følgelig må inngå som tema i ROS- analysen. Det må også vurderes sammenfall av hendelser med stormflo og flom fra Tista.

## Grunnforurensning

Området kan inneholde forurensning i grunnen. Det er kartlagt forurenset grunn i fjernvarmetraseen. Viser til forurensningsforskriftens kapittel 2 - «Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider». Kommunen er ansvarlig etter kapittel 2, og tiltakshaver har etter § 2-4 en utredningsplikt for tiltaket. Påvises grunnforurensning, må nødvendige tiltak settes i verk og det må utarbeides en tiltaksplan for opprydding. Tiltaksplanen skal godkjennes av kommunen. Viser til «Veileder til forurensningsforskriften kapittel 2».

Følgende statlige planretningslinjer ser ut til å være relevante føringer for planarbeidet:

- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2021).
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018).
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014).
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995).
- Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (1994).

Viser til *Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2024* og til overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde. Anbefaler nettsidene [www.planlegging.no](http://www.planlegging.no) og <https://miljostatus.miljodirektoratet.no/miljomal/>

Statsforvalteren vil komme tilbake til saken når planen er på offentlig ettersyn, og vurdere om de nasjonale og regionale hensynene er fulgt opp.

### Kort redegjørelse for hvordan innspillene fra Statsforvalteren er ivaretatt i planforslaget

Statlige Planretningslinjer, SPR arealbruk og mobilitet (tidligere Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging)

Statlige Planretningslinjer, SPR arealbruk og mobilitet erstatter tidligere statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Formålet med retningslinjene er å sikre en samordnet og bærekraftig bolig-, areal- og transportplanlegging og bidra til mer effektive planprosesser.

Planforslaget legger opp til en svært restriktiv parkeringsdekning for bil ved at det kun vil etableres HC biloppstillingsplasser forbehold personer med nedsatt funksjonsevne, samt at eksisterende bilparkering på tomten gradvis vil fjernes etter hvert som byggetrinnene gjennomføres. Det legges videre opp til god parkeringsdekning for sykkel fra start og med god kvalitet. I tillegg er en fortetting med nye bygg og oppgradering av både uteområdene og bygningene i Halden sentrum, et viktig tiltak for å lokalisere flere gode kontorarbeidsplasser sentralt i byen, slik at flest mulig kan gå, sykle eller reise kollektiv til og fra kontorarbeidsplassene og de øvrige bruksformålene som foreslås. Planforslaget

vurderes derfor å være helt i tråd med arealstrategi for Østfold og regionale strategier for Halden som fylkesplanen Østfold mot 2050. Og i tråd med SPR arealbruk og mobilitet (tidligere Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging).

#### Samfunnssikkerhet og klimatilpasning

Deler av planområdet som vil kunne bli utsatt for stormflo gis faresone H 320 Faresone Flom (stormflo) med tilhørende bestemmelser, slik at det må etableres sikringstiltak i bygning i forbindelse med søknadsppliktige arbeider.

Deler av planområdet ligger innenfor NVEs aktsomhetsområder for flom og kvikkleireskred. Flomnotat og geoteknisk notat bekrefter at planområdet ikke er utsatt for flom (elveflom) og erosjon.

Vi viser til geoteknisk notat som bekrefter at områdestabiliteten er ivaretatt og at planområdet ikke er utsatt for kvikkleireskred.

Flom, stormflo og kvikkleireskred er vurdert og inngår som tema i ROS- analysen.

Sammenfall av hendelser med stormflo og flom fra Tista er vurdert. Det er stormflo som vil berøre den helt sydligste delen av planområdet i en slik situasjon.

#### Grunnforurensning

Området inneholder forurensning i grunnen. Det er kartlagt forurenset grunn i fjernvarmetraseen. Reguleringsbestemmelsene sikrer at nødvendige tiltak settes i verk og at det må utarbeides en tiltaksplan for opprydning. Tiltaksplanen skal godkjennes av kommunen.

#### Statlige planretningslinjer

Forholdet til differensiert forvaltning av strandsonen anser vi er ivaretatt, og avklart gjennom sentrumsplanen for Halden. Planforslaget er i tråd med arealformål i sentrumsplanen og planområdet ligger midt i by kvartalene i Halden sentrum.

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning følges opp blant annet gjennom bestemmelser om overvannshåndtering, ved nybygging og fortetting i Halden sentrum

SPR arealbruk og mobilitet, (tidligere Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging fra 2014).

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995). Det er etablert dialog med Halden ungdomsråd for å få tidlige innspill i planarbeidet og det legges opp til en ny medvirkningsrunde i høringsperioden.

Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (1994). Her viser vi til redegjørelse og svar til NVE sin forhåndsuttalelse

### 2.4.3 Elvia, Innspill datert 14. januar 2025

#### Sammendrag av uttalelsen

Nettanleggene Elvia etablerer, eier og drifter er bygget etter områdekonsesjon og anleggskonsesjon, som er gitt av Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE

Elvia uttaler seg for å ivareta eksisterende anlegg og gi innspill ved behov for nye anlegg. Å sikre fremtidig nettanlegg i planprosessen er viktig for å skape forutsigbarhet og for å bidra til en effektiv utbygging av strømmettet.

#### Elektriske anlegg i planområdet

Planforslaget må ta hensyn til Elvias anlegg og driften av disse og eventuell etablering av nye. Det må ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til Elvia sine anlegg. Viser til kart som er unntatt offentlighet.

#### Anlegg etablert etter områdekonsesjon (distribusjonsnett)

Anlegg med spenning opp til og med 22 kV inngår i distribusjonsnettet og består av lavspenningsanlegg med spenning opp til 1000 V og høyspenningsanlegg med spenning fra 1000 V opp til 22 kV.

#### Eksisterende lavspennings- og høyspennings kabelanlegg

Normalt kan det iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 1 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres, og det må heller ikke gjøres inngrep som medfører endring av overdekningen over kabler.

#### Nettstasjon(er)

Samfunnet har et økende behov for strømtilførsel, og det er viktig at arealplanen bidrar til raskere elektrifisering av samfunnet for å imøtekomme behovet. Arealplanene bør ikke legge hindringer for samfunnskritiske infrastruktur som nettstasjoner. Elvia ønsker at følgende ivaretas i reguleringsplanens bestemmelser og/eller plankart:

#### Eksisterende nettstasjon

Elvia har nettstasjoner av typen rom-i-bygning i planområdet og ber om at det blir tatt hensyn til. Det må til enhver tid være kjørbare adkomst til nettstasjonen med kranbil med oppstillingsplass på 10x7 meter.

## Andre forhold

### Kostnader med tiltak i strømmettet og omlegging/flytting

Den som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket, inkludert kostnader til erverv av nye stedsvarige bruksrettigheter.

Det er viktig at det planlegges slik at bebyggelse og anlegg ikke kommer i konflikt med Elvia sine anlegg, dette gjelder særlig høyspenningsanlegg. Dersom planen forutsetter at eksisterende nett må flyttes eller legges om, må det settes av arealer til nye traseer og/eller nettstasjoner. Nye traseer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det Elvia har til de eksisterende traseene/nettstasjonene.

## Kart

Vedlagt kart er unntatt offentlighet og kan brukes under følgende forutsetninger:

- Brukes kun som underlag for forespurt planarbeid og slettes etter bruk.
- Må ikke distribueres videre eller offentliggjøres uten netteiers samtykke.
- Kartet viser kun omtrentlig plassering av kabelanlegg i terrenget. For å få kablenes nøyaktige plassering, må det bestilles kabelpåvisning hos Geomatikk, tlf: 915 09 146.

## Avsluttende kommentar

Elvia ønsker at utbygger tar tidlig kontakt for å avklare hvordan planområdet skal forsynes med strøm. Tekniske spørsmål og søknader om tiltak innenfor restriksjonsbeltet skal behandles av en annen avdeling. Henvendelsene sendes inn via Elvias hjemmeside, eller til firmapost@elvia.no. Elvia har stort påtrykk av henvendelser og innmeldte prosjekter og dere vil kunne oppleve lang behandlingstid.

### Kort redegjørelse for hvordan innspillene fra Elvia er ivaretatt i planforslaget

Det er opprettet dialog med Elvia i planarbeidet om elektriske anlegg og driften av disse, utvidelse av eksisterende kapasitet og eventuell etablering av nye anlegg. Det er ikke planlagt tiltak som medfører forringelse av adkomst til Elvia sine anlegg.

### Nettstasjon(er)

Eksisterende nettstasjon(er) ivaretas i reguleringsbestemmelsene og kjørbare adkomst og oppstillingsplass opprettholdes. Det er også en pågående dialog med Elvia om eventuell flytting av nettstasjon(er) og alternativer for lokalisering av nettstasjon(er).

De første byggetrinnene i planforslaget utløser ikke behov for økt kapasitet, eller ny nettstasjon. Forutsatt at Elvia uansett har et behov for å gjennomføre endringer og

oppgradering av eksisterende anlegg i området ganske raskt, anser vi at kostnader med omlegging/flytting som gjennomføres nå, må dekkes av Elvia.

Dersom seinere byggetrinn utløser behov for tiltak i strømforsyningsnettet, eksempelvis flytting, nyanlegg og forsterkning, ser vi det naturlig å drøfte en kostnadsfordeling for de aktuelle tiltakene, inkludert kostnader til erverv av nye stedsvarige bruksrettigheter.

Vi viser til pågående dialog om fremtidig lokalisering av nettstasjon(er). Vi vil gjerne påpeke viktigheten av at ny lokalisering også tar hensyn til historiske kulturminneverdier, visuelle kvaliteter og gode byrom, siktlinjer, med mere. Det er viktig at Elvia sine anlegg planlegges og lokaliseres på en sånn måte at de ikke gir unødvendig negative virkninger, og eller føringer for arealbruken i planforslaget. Og viktigst at plasseringen ikke medfører negative virkninger for visuelle kvaliteter og siktlinjer i byrommene i Halden sentrum.

Vi oppfatter av dialogen med Elvia at nettstasjon(er) ikke skal tegnes inn i plankart, men at hensynene til Elvia sine anlegg skal sikres i bestemmelsene.

#### **2.4.4 Østfold fylkeskommune**, Innspill datert 16. januar 2025

Sammendrag av uttalelsen

Fylkeskommunens rolle

Fylkeskommunen skal bidra til og sørge for at nasjonale og regionale føringer blir fulgt opp i alt planarbeid. Fylkeskommunen skal vurdere planarbeidet som regional planmyndighet, forvalter av fylkesvei, fagmyndighet for kulturminnevern, forvalter av miljøvern hensyn og utøvende myndighet etter vannforskriften.

Fylkesplanen for Østfold ligger til grunn for uttalelsen, planarbeidet må forholde seg til denne og andre regionale planer. Fylkeskommunen skal så langt det er mulig veilede og gi kommunene nødvendig støtte til å sikre barn og unges interesser i kommunens planarbeid.

#### Uttalelse til varsel om oppstart

Viser til at bestemmelsen i pbl § 3-1 tar utgangspunkt i formålsparagrafen § 1-1 og lister opp de viktigste hensyn og oppgavene som skal ivaretas. «*Gode bomiljøer og gode oppvekst- og levekår i alle deler av landet*» i punkt e) understreker betydningen planleggingen har for å oppfylle formålsparagrafens intensjon om å ivareta hensynet til barn og unges oppvekstsvilkår.

All planlegging skal ifølge punkt f) blant annet fremme befolkningens helse og motvirke sosiale helseforskjeller. Tiltak som bidrar positivt for helsen til de unge er god tilgang til områder for rekreasjon og aktivitet, samt tiltak mot forurensning og støy. I tillegg gir g) en forventning om å ta klimahensyn og tilpasse løsninger for energiforsyning, areal og transport

i henhold til forventede klimaendringer. Østfold skal rustes for forventede endringer i klima og det skal tas hensyn til klimatilpasning i all arealplanlegging.

Folkehelseprofilen viser at Halden har flere utfordringer innenfor oppvekst og levekår. Helse påvirkes av både individuelle og sosiale faktorer. De sosiale faktorene omfatter tilgangen til materielle og sosiale ressurser som oppvekstsvilkår, utdanning, inntekt og arbeid. Det lokale folkehelsearbeidet handler om å skape gode oppvekstsvilkår for barn og unge og utvikle et samfunn som gir sunne levevaner og fremmer fellesskap og trygghet, inkludering og deltakelse.

#### Endringer i overordnede føringer

Østfold fylkeskommune vil opplyse om de nylig vedtatte oppdaterte statlige planretningslinjene (fra 20.12.2024), og ber om at disse følges. Dette gjelder:

- Statlige planretningslinjer for klima og energi
- Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet

#### Planavgrensning

Fylkeskommunen spør hvorfor planavgrensningen omfatter deler av både Øvre Bankegate samt Nedre Bankegate og Wiels plass? Og vil påpeke at en større utvidelse kan føre til interessekonflikter.

#### Boliger, grønnstruktur og uteoppholdsareal

Dersom det vil være aktuelt med bolig kombinert med næring må dette være i tråd med overordnede føringer. Her vil barnas interesser, minste uteoppholdsareal (MUA), sol/skygge, parkering og universell utforming være viktig å vurdere for å skape gode bomiljøer. Fylkeskommunen ber om at det tas en helhetlig vurdering av dette i det videre arbeidet med reguleringsplanen.

Grønnstruktur bidrar til livskvalitet og det er vitenskapelig dokumentert at tilgang til natur og grønnstruktur påvirker vår fysiske og mentale helse. Sammenhengende grønnstruktur i byområder er et hensiktsmessig utgangspunkt for planarbeid (Miljødirektoratet, 2014).

Gjengir Sentrumsplan for Halden §3.1 og gjør oppmerksom på at Gatebruksplanen er under rulling. Påpeker viktigheten av å skape gode, offentlige uterom i planområdet.

Viser til krav i Sentrumsplanen § 8.1.3 om at: «*Stedstilpassing skal vises med tegninger, fotomontasje eller 3D modell forhold til nabobebyggelse, terreng, grønnstruktur mv.*»

- Særlig viktig å vise forhold til eksisterende grønnstruktur og hvordan planen skal hensynta samt forbedre grønnstrukturen i området.

- Forventer at eksisterende vegetasjon på Wiels plass bevares (eksisterende tre ved sittekant) i henhold til §6.1 i Sentrumsplan.
- Ber også om at, dersom det blir aktuelt med boliger innenfor planområdet, at kommunen redegjør for hvordan det er sikret gode nok kvaliteter i uteområdene for barn og unge.

Gjengir Sentrumsplan for Halden §8.1.6 om at situasjonsplan skal vises i målestokk 1:500

- Grunnet sentral beliggenhet og at planområdet også omfatter Wiels plass vil fylkeskommunen anbefale utomhusplan med målestokk 1:200 som minste detaljeringsgrad. På denne måten blir planen mer lesbar og med det også bli mer reell medvirkning.

#### Medvirkning - Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging

Fylkeskommunen skal ivareta og styrke hensyn til barn og unge særskilt gjennom lov (*Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging*) og følger dette opp ved offentlig ettersyn. Barn er avhengige av at andre ivaretar deres interesser og Barnas representant skal høres i plansaker, noe som vil være spesielt viktig grunnet områdets beliggenhet. Viser til rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging – Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.

Kommunen bør vurdere om medvirkningen er tilstrekkelig, siden det kun var henvist til oppstartsmøte og planinitiativ på Halden kommunes nettside og at dokumentene ikke var direkte vedlagt saken. I referat fra oppstartsmøte 16.09.2024 med kommunen står det: «*Forslagsstiller tar sikte på å gjennomføre følgende medvirkningsaktiviteter: Ordinær medvirkningsprosess med varslings og orienteringsmøte, bl.a. med aktører i nærområdet, råd, utvalg og representanter.*».

I en viktig plan i sentrum av Halden, forventes det en bredere medvirkning enn foreslått i dette referatet. Spesielt siden planområdets avgrensning også går sør for Rådhuskvartalet og omfatter Wiels plass. I tillegg ligger Halden kulturskole i direkte tilknytning til planområdet. Minner om pbl §5-1 «Medvirkning» og Kommunal- og moderniseringsdepartementets veileder «*Medvirkning i planlegging*»

#### Universell utforming - tilgjengelighet

Planen må ivareta kravene til universell utforming og dette må sikres gjennom plankart og bestemmelser.

- Reguleringsplaner skal redegjøre for tilgjengelig utforming både innad i planområdet og i sammenheng med omgivelsene.

- Ber om at «*Universell utforming i kommunal planlegging*» tas til følge.

## Estetikk

Østfold fylkeskommune ser at det oversendte materialet «Mulighetsstudie for utvikling av Rådhuskvartalet» tar for seg det indre gårdsrommet. Nybygget som er tegnet inn vest for brannstasjonen er kun illustrert som en blokk og det er lite som tilsier hvilket uttrykk dette bygget vil få. Dette bygget vil bli svært viktig for resten av gårdsrommet mot Violgata og den generelle områdekarakteren og det bes om at dette gjøres rede for. Henviser her spesielt til §2.2, §2.5, §2.8 i Sentrumsplanen for Halden kommune. *Vennligst se mer utfyllende informasjon fra kulturarv.*

## Kriminalitetsforebygging

Plan- og bygningsloven (pbl §3-1 f)) tydeliggjør kommunens oppgave som samfunnsutvikler. Den skal fremme befolkningens helse og motvirke sosiale helseforskjeller, samt bidra til å forebygge kriminalitet. Kriminalitet er tett knyttet til steder og fysiske omgivelser. Utydelige skiller mellom privat, halvprivat, halvoffentlig og offentlig areal skaper uklarhet om eierforhold. Dette vanskeliggjør også uformell sosial kontroll i området. Områder uten særpreget og egenart er oftere utsatt for kriminalitet. Kriminalitetsforebyggende tiltak bør beskrives.

## Energi

Mot 2030 vil effektbalansen, hvor mye strøm vi bruker på en gang, utfordre kraftsystemet i både Norge og Norden.

- Det vil være viktig å legge til rette for, både mer fleksibilitet i forbruk, og andre tiltak på produksjons- og forbrukersiden som kan bedre effektbalansen. Det vil være naturlig at planen vurderer hvilke tiltak som vil kunne være aktuelle.
- I fylkesplanen «*Østfold mot 2050*» er det et mål at all energibruk i Østfold er fossilfri innen 2050. Det vil si at fornybar energi blir brukt i bygg, landbruk og transport.
- Det er også et mål om at det i anleggs- og byggefasen fortrinnsvis benyttes fossilfrie kjøretøy og maskiner. Ber om at dette vurderes i planprosessen.

## Nyere tids kulturminner og kulturmiljø

Fylket viser til innspill i forkant av varsel om planen, i brev 13.12.2024. Med henvisning til materialet som ble presentert i møtet og datert 28.11.2024 (oversendt 27.11.2024):

*Fylket anser at B og C er de beste alternativene for å ivareta anleggets verneverdi best mulig.*

Fylket har følgende innspill:

- Fylket har gitt signal om at den gamle brannstasjonen bør bevares i sin helhet. Alternativene som innebærer riving av den lille fløyen mot nord, anser fylket som konfliktfylte.

- Det bør bevares et så åpent rom som mulig foran den lille fløyen, dette for at den kan være mest mulig synlig og integrert i bakgården og at det gamle anleggets U-form ivaretas. Alternativene hvor det nye bygningsvolumet inntil følger vegglivet til den lille fløyen, anbefales derfor. Dette vil også gi en bedre og mer åpen situasjon for den lille fløyen, som fortsatt får være synlig, og for bakgårdsrommet som helhet.

- Forslagene innebærer også at nye volum legges ut i full høyde, også høyere enn de eksisterende. Fylket mener at de nye volumene av kulturminnehensyn optimalt burde være i flukt med de eksisterende bygningenes fasader og heller legges noe lavere enn disse, for å gi de gamle byggene mest synlighet og en fortsatt tydelig posisjon i kvartalet.

- Fylket stiller også spørsmål ved takarkene på bygningene og vurderer at man ville oppnå en roligere og mer dempet situasjon hvis arkene ikke ble videreført til de nye byggene, og at nybyggene slik visuelt ville konkurrere mindre med brannstasjonen. Dersom man har behov for arkene bør de ikke bryte gesimsen, for å oppnå et roligere fasadeuttrykk og et mer tydelig skille mellom tak og veggfasade.

- Det er positivt at man bryter opp de nye byggene i ulike volumer, og at de har ulike fargesetting som skiller det nye fra det gamle. Fylket kommer gjerne tilbake til fasadeutformingen senere.

På grunn av beliggenheten innenfor kulturmiljø av nasjonal interesse bør virkningene for omkringliggende verneverdi miljø utredes. Det gjelder også ut fra taklandskapet opplevd fra høydene rundt byen.

Det er ikke vist hvordan den nye bygningen på baksiden av brannstasjonen (mot vest) skal utformes. Det må vises hvordan dette skal tilpasses omkringliggende miljø og brannstasjonen. Også utforming og tilpasning av takform vil være vesentlig. Fylket vil særlig minne om virkningene for det gamle trehusmiljøet i Øvre Bankegate, samt i forhold til sikten mot festningen.

Nordvest i anlegget ligger Tordenskjolds gate 4, «Halden rådhus», oppført i 1960. Dette anleggets verneverdi bør vurderes. Bygningen har en svært tidstypisk utforming som består av kontorer og forsamlingsal. Fylket anbefaler at dette vurderes bevart og integrert i planen på en god måte.

#### Kulturmiljø av nasjonal interesse

Planen ligger innenfor et område med høy verneverdi. I tillegg til sentrumsplanens bestemmelser og føringer vil Fylket minne om de nasjonale vernehensynene i området; Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse. Riksantikvaren har gitt følgende faglige råd for dette området:

### Landskapsnivå

Tak bør vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved eventuelle nybygg og ombygginger bør tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

- Ethvert tiltak innenfor kulturmiljøet bør ha gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til tiltakets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

### Områdenivå

- I tilstøtende randområder bør nye tiltak ikke redusere opplevelsels- eller bruksverdien knyttet til det historiske bymiljøet.
- Utfylling av tomtearealer anses som uheldig tiltak som svekker lesbarheten og opplevelsen av det historiske bebyggelsesmønsteret.
- I området bør historiske bygningshøyder og gesimshøyder være førende for eventuelle nybygg. Den historiske bebyggelsens karakteristiske volum med skala og proporsjoner, samt plassering av bygninger bør videreføres ved nye tiltak.
- Eiendoms- og tomtestruktur bør gi føringer for den prinsipielle bebyggelsesstrukturen. Der den historiske tomtestrukturen slås sammen er det viktig at den uttrykker seg i fasadenes inndeling og rytme.
- Gater og smug bør ikke bygges igjen da dette vil forringe området historiske karakter og lesbarhet.
- Bebyggelsesmønsteret, torgene, og gatestrukturen er en viktig del av området historie og bør bevares og videreføres.

### Objektnivå

- Ved vedlikehold og utbedring bør kulturhistoriske og arkitektoniske verdier som knytter seg til de historiske byggenes detaljer bevares, derav material- og fargebruk, dør- og vindusutforming og øvrige bygningsdetaljer. Originale bygningsdeler bør bevares, dersom disse er tapt bør de rekonstrueres etter historiske forbilder.
- Der det er gjennomført uheldige tiltak som har svekket kulturmiljøets verdi, egenart og integritet, kan det gjennomføres byreparasjon, tilbakeføring og gjenoppbygging av bygninger som viderefører den lokale, historiske byggeskikken og ivaretar miljøets egenart.
- Stedegen byggeskikk og håndverkstradisjon bør opprettholdes og videreføres ved eventuelle nye tiltak, herunder endringer, til-, på- og nybygg. Eventuell oppføring av tilbygg bør tilpasses eksisterende bebyggelse og underordnes denne.
- Den historiske fargepaletten bør videreføres, eventuelt tilbakeføres på dokumentert grunnlag. Vi vil også minne om Riksantikvarens nye bystrategi og anbefalinger for by- og stedsutvikling.

### Innspill til varselet

Fylket ser at planområdet avgrensning er endret, ved at det er tatt med et kvartal i sør mellom Øvre og Nedre Bankegate og minner om de nasjonale vernehensynene i området; Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse og Riksantikvarens faglige råd for området. Fylket vil at vernehensyn knyttet til det gamle rådhuset i det nordvestlige hjørnet fra 1960-tallet bør vurderes.

Planforslaget skal konsekvensutredes. Fylket vil her minne om Riksantikvarens veileder, *Utrede konsekvenser for kulturmiljø*. På bakgrunn av planområdets beliggenhet innenfor et område med høy verneverdi bør tiltakets virkninger i miljøet utredes. Spesielt vil Fylket peke på virkningene for brannstasjonen og de ulike alternativenes konsekvens for den eksisterende brannstasjonen. Videre er det viktig at virkningene av nye bygningsvolum utredes for bygningsmiljøet omkring, som i Øvre og Nedre Bankegate, Oscars gate og Tordenskiolds gate, Violgata samt fra plassen ved Storgata /Bakbanken. Også de visuelle virkningene i bylandskapet omkring, og spesielt taklandskapet opplevd fra Fredriksten festning, bør vises og vurderes.

Det må legges vekt på god tilpasning til brannstasjonen og bygningsmiljøet i Øvre Bankegate. Øvre Bankegate har flere verneverdige bygninger oppført ved midten av 1800-allet. Videre ligger sveitserboligen Ynglingen i dette gateløpet.

I forbindelse med planprosessen må det også utarbeides illustrasjoner som viser virkningene og tilpasningen til det omkringliggende miljøet. Fylket ber om fortsatt dialog i planprosessen.

### Samferdsel – plan, prosjektering og utbygging

#### Mobilitetsplan og parkering

Det er i referatet til planoppstart kommentert at det er et krav om mobilitetsplan i kommuneplanens arealdel for utbygging av en viss størrelse. Fylket savner en redegjørelse for hvor stor utbyggingen er, og hvorfor kommunen mener det ikke er behov for mobilitetsplan, men at det holder å vise til parkeringskravene i arealdelen.

Parkeringsbegrensning er et virkemiddel for å begrense bilbruk, dersom der er god tilgjengelighet for bil, vil folk kjøre. Samtidig kan god tilrettelegging for syklister bidra til at flere velger å sykle. Dette kan gjøres ved å tilby sikre parkeringsarealer for sykkel, og garderobefasiliteter for sykklistene.

Det bør settes et minimumskrav til antall sykkelparkeringsplasser. Planbestemmelsene bør også stille krav til kvaliteten på sykkelparkering. Plassene bør være under tak, og stativene bør utformes på en slik måte at syklene kan låses fast.

#### Gående og syklende

Det er viktig at planområdet tilrettelegges for fotgjengere og syklister, både i form av gode atkomstløsninger og tilrettelagt sykkelparkering. Det bør tilrettelegges for mest mulig direkte adkomster for gående og syklende til kollektive tilbud. Forholdet til kollektivtrafikk og trafikkikkerhet for myke trafikanter (herunder skoleveier) kan oppsummeres i planbeskrivelsen. Økt bruk av miljøvennlig transport i byene vil gi bedre bymiljø, klima og framkommelighet. God framkommelighet i byene er viktig for både nærings- og persontransport. Dette gir også synergieffekter i form av bedre folkehelse.

### Trafikkvurdering

Fortettingen vil kunne føre til noe økt trafikk, og det bør derfor gjennomføres en enkel trafikkanalyse som tar for seg hvordan utnyttelsen av reguleringsplanen vil påvirke det offentlige veinettet. Trafikkanalysen bør oppsummeres i planbeskrivelsen. Den legges også til grunn for utredning av trafikkstøy i forbindelse med utbyggingen og framtidig driftstrafikk til/fra og internt i planområdet.

### Trafikkikkerhet i anleggsperioden

Det er viktig at valgte løsninger ivaretar trafikkikkerhet og framkommelighet for alle trafikantergrupper. Samtidig bør det utvikles gode interne trafikkssystem for å hindre farlige situasjoner. Dette gjelder også for anleggsperioden. Myke trafikanter må gis et sikkert tilbud i anleggsfasen, og det må sikres tilfredsstillende siktforhold i krysningspunkter mellom anleggstrafikk og gående og syklende. Dette kan med fordel sikres i reguleringsbestemmelsene.

### Støy og luftkvalitet

Støy bidrar til mistrivsel og svekket helsetilstand. Støy forstyrrer blant annet nattesøvn og hindrer kommunikasjon, konsentrasjon og læring. Det er påvist at støy kan gi kortvarige fysiologiske forandringer som er typiske for psykisk stress. Helseplager grunnet støy er det 5. miljøproblemet som rammer flest personer i Norge. Vi viser til T-1442/2021 med veileder. Kommunene er forurensningsmyndighet for lokal luftkvalitet og har hovedansvar for å sette inn tiltak for å bedre luftkvaliteten. Kommunene har også hovedansvaret for å utarbeide tiltaksutredninger, jf. T- 1520.

Fylkeskommunen ønsker å informere om at fra 1. januar 2022 ble grenseverdiene for luftkvalitet endret. De nye grenseverdiene har bakgrunn i en samlet anbefaling fra blant annet Miljødirektoratet, Statens vegvesen og Folkehelseinstituttet om å skjerpe grenseverdiene for svevestøv. Dette bør være et tema som synliggjøres i plan og bestemmelser.

### Samfunnsikkerhet – overvann og løsmasser

Kommunene må ta hensyn til at økt nedbør, erosjon og menneskelig aktivitet kan øke faren for flom-, jord- og kvikkleireskred. Plan- og bygningsloven (pbl §3-1) pålegger kommunen å forebygge risiko og ivareta befolkningens sikkerhet og trygghet. Utbygging må i størst mulig grad styres utenom fareområder, men der dette ikke er praktisk mulig, må en fastsette hensynssoner med bestemmelser som ivaretar sikkerheten i samsvar med sikkerhetskravene i byggeteknisk forskrift. Private planleggere og kommunene må utrede flom- og skredfare som en del av ROS-analysen og innhente sakkyndig bistand når det er nødvendig. Norges vassdrags- og energidirektorats (NVEs) retningslinjer "*Flaum- og skredfare i arealplanar*" beskriver hvordan dette bør gjøres. Kommunene har ansvaret for at farene er kartlagt, vurdert og tatt tilstrekkelig hensyn til når planer vedtas.

Fylkeskommunen ser at det opplyses i dokumentet «*Fagkyndig vurdering av krav om konsekvensutredning*» at det er gjennomført fysiske prøveboringer i planområdet angående faresone kvikkleire og at geotekniker er involvert i arbeidet. Ellers ligger planområdet innenfor aktsomhetsområde for flom. NVE skriver dette:

*«Selv om aktsomhetskart for flom aldri vil kunne bli helt nøyaktig, er kartet med bruksbeskrivelse godt nok til å avgjøre hvor det er potensiell flomfare og hvor flomfaren må utredes nærmere, dersom det er aktuelt med nye byggetiltak. Dokumentasjon av tilstrekkelig sikkerhet mot flomfare skal senest foreligge på siste plannivå, normalt i reguleringsplan.»*

Henviser her til NVEs retningslinjer (rev.2014) «Flaum og skredfare i arealplanar».

Det står i Sentrumsplan for Halden:

*§ 2.11 Overvann. I bebygde områder skal overvann i størst mulig grad tas hånd om ved kilden. Andelen av tette flater søkes minimalisert. Ved all nybygging skal åpne løsninger så vidt mulig benyttes.*

Fylkeskommunen anbefaler å vurdere naturbaserte løsninger for overvannshåndtering innenfor området og visert til veileder fra Miljødirektoratet.

Momenter som blir spesielt viktige i denne saken er:

- Estetikk, herunder strøkskarakter og tilpasning til eksisterende bebyggelse. Fylkeskommunen ønsker illustrasjoner som viser maksimum utbygging.
- Kvalitet for omsøkte tiltak, herunder sol/skygge, innsyn/utsikt, utnyttingsgrad, kvalitet og størrelse på uteareal.
- Teknisk infrastruktur, herunder adkomst til ny og eksisterende bebyggelse, parkering mm og sosial infrastruktur.
- Miljøparametre, herunder støy og luftkvalitet
- Folkehelse, herunder tilfører utbyggingsprosjektet noen nye kvaliteter

Fylket har ikke flere innspill på nåværende tidspunkt, men ber om å få saken oversendt ved offentlig ettersyn. Fylket ber kommunen om å melde saken inn til regionalt planforum før offentlig ettersyn. Hvis dere skulle ha spørsmål eller ønsker en utsjekk underveis, ta kontakt.

### Redegjørelse for hvordan innspillene fra Østfold fylkeskommune er ivaretatt i planforslaget

Planforslaget tilstreber å avveie ulike hensyn, for eksempel hensynet og ønsket om bevaring av all eksisterende bebyggelse veid opp mot forslagsstillers behov for rasjonelle utleiearealer, og oppgraderinger og arealutvidelser med innpassing av nye bygg i rådhuskvartalet. I planforslaget foreslås deler av Halden Gamle Brannstasjon sin bakgårdsfløy revet, til fordel for et nytt bakgårdsbygg som vil binde sammen bebyggelsen langs Storgata med resten av Halden Gamle Brannstasjon. Og på den måten gi heisadkomst og oppgraderte arealer i en større del av eksisterende bebyggelse, samt imøtekomme dagens leietagere sitt behov for mer areal med nye bygg. Vi legger til rette for en mer hensiktsmessig videre utvikling av kvartalet og de neste byggetrinnene og oppgraderingene.

Planforslaget tar hensyn til barn og unges oppvekstvilkår ved å sikre en god utforming av utearealene og på den måten legge mer til rette for rekreasjon, lek og opphold. Noe som igjen gir økt sosial kontroll og opplevd trygghet.

Bilparkering fjernes gradvis fra kvartalet og det legges til rette for en dreining i reisemiddelfordelingen. På den måten legger planen til rette for trygg ferdsel for barn og unge, voksne og eldre, og samtidig fremme befolkningens helse gjennom at flere går, sykler og reiser kollektivt til og fra kvartalet. Og gjennom bruk av attraktive byrom med beplantning og trær til uteopphold og rekreasjon. Åpen overvannshåndtering, innslag av grønne tak, beplantning og trær vil gi grunnlag for insekter, fugler og dyreliv og på den måten bidra til mer artsmangfold. Overvannshåndtering tar høyde for forventede endringer i klima. Likeledes er utforming av faresone for stormflo definert med utgangspunkt i forventet havnivåstigning/ekstrem vær.

### Endringer i overordnede føringer

Nylig vedtatte oppdaterte statlige planretningslinjene, SRP for klima og energi og SRP for arealbruk og mobilitet følges opp i planarbeidet og planforslaget er i tråd med hovedtrekkene i retningslinjene.

### Planavgrensning

Fylkeskommunen stiller spørsmål ved hvorfor planavgrensningen omfatter deler av både Øvre Bankegate samt Nedre Bankegate og Wiels plass? Vi har tatt med et større planområde

ved varsel om oppstart og nå i planforslag til offentlig ettersyn av flere grunner. Det ene er å ta med eksisterende bygning i Violgata 1 for å endre bruksformålet her til sentrumsformål, slik at det sikres nødvendig fleksibilitet i bruksformålene ved endringer i behov og type bruk, samt sikre at det gjennomføres sikringstiltak mot stormflo ved gjennomføring av søknadsploktige arbeider. Det andre er å ta med gate og plass arealer hvor det er aktuelt å foreta mindre justeringer eller inngrep, med utgangspunkt i planforslaget, eller basert på innspill i høringsperioden ved offentlig ettersyn. Eksempler på dette er å innarbeide tiltak i gatene som er skissert i forslag til ny gatebruksplan, tilrettelegging for åpen overvannshåndtering, plassering av trafo, areal til sykkelparkeringsplasser, endret linjeføring på fortau, legge til rette for planting av gate-trær og nedgravde renovasjonsdunker etc.

Vi har ikke avdekket noe større interessekonflikter i planarbeidet så langt.

### Boliger, grønnstruktur og uteoppholdsareal

Planforslaget legger opp til sentrumsformål, med presisering: «*innenfor feltet tillates alle formål innenfor sentrumsformålet, utenom bolig, skole, barnehage og institusjoner med overnatting*». Østfold fylke sine merknader knyttet til boliger og uteoppholdsareal anser vi derfor ikke som relevant for bruksformålene i planforslaget. Selv om planforslaget ikke omfatter boliger, vurderer vi at utearealene/byrommene i planen vil kunne brukes av beboere i eksisterende boliger i nærområdet og på den måten bidra til en supplering og forbedring av uteoppholdsareal, særlig for barn og unge som bor i Halden sentrum. Dette er i tråd med overordnede føringer om å bidra til å skape gode bomiljøer (også i sentrumsområder) og ivareta barns interesser.

Elven Tista, inklusive elvebredden og sidearealer er den viktigste sammenhengende blå/grønne strukturen i Halden sentrum. Utover Tista er det ikke noen større, sammenhengende grønnstruktur i sentrum. Men det er flere parker og innslag av natur, blant annet Busterudparken og Rødsberget. Det er også mange fine små lommer av grønt, med forhager som ved nabobygget «Ynglingen» og med gatetrær som i Øvre og Nedre Bankegate og Bakbanken. Planforslaget bygger videre på dette og gir mulighet for grønne tak, innslag av trær, åpen overvannshåndtering og beplantning. Noe som vil bidra til å øke andelen blå- og grønne flater og binde de grønne strukturene i Halden sentrum bedre sammen og på den måten styrke det biologiske mangfoldet.

Forslag til ny gatebruksplanen har skissert nye løsninger i Tordenskjolds gate og disse er innarbeidet i planforslaget.

Vedlagt stedsanalyse, illustrasjonshefte, utomhusplan og fjernvirkningshefte viser hvordan planforslaget er tilpasset omgivelsene, tar hensyn til og forbedrer grønnstrukturen i området. Vi bekrefter også at eksisterende vegetasjon på Wiels plass vil bevares. Utomhusplan er vist med målestokk 1:200 for å gi god detaljeringsgrad.

### Om medvirkning - Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging

Barnas representant i Halden er forespurt om innspill til planarbeidet og forslag til medvirkning fra barn, men det har ikke blitt noe konkret ut av denne dialogen hittil. Vi er i dialog om et opplegg for utvidet medvirkning fra barn i høringsperioden og legger til grunn at barnas representant kan bidra til dette i høringsperioden, samt gi konkrete innspill til planforslaget ved offentlig ettersyn.

Det er gjennomført et dialogmøte for Halden ungdomsråd hvor ungdomsrådet også har kunnet stille spørsmål og gi innspill til planarbeidet. Det planlegges for et nytt møte med Halden ungdomsråd som del av høringsperioden ved offentlig ettersyn.

### Universell utforming - tilgjengelighet

Planforslaget ivaretar kravene til universell utforming ved at dette sikres i bestemmelsene. Vi viser også til kapittel 5.3 *Universell utforming*, 7.8 *Uteområder* og 7.12 *Universell tilgjengelighet*.

### Estetikk

Vi viser til vedlagte illustrasjonshefte, nær,- og fjernvirkningshefte, konsekvensutredning for kulturminneverdier og kapitler som 7.4 *Byform og estetikk* som redegjør for estetisk utforming, bygningenes uttrykk og hvordan bygninger og plassdannelser forholder seg til gatestrukturen og den generelle områdekarakteren.

### Kriminalitetsforebygging

Eksempler på kriminalitetsforebyggende tiltak i planforslaget:

- God kvalitet i uterom og bruk av vegetasjon som gir god oversikt og sosial kontroll i uterommene. Legge til rette for lek, rekreasjon og opphold for alle aldersgrupper.
- Etablere nye gjennomganger og gjenåpne Violgata med en passasje mot Tordenskjolds gate.
- Tydelig skille mellom offentlige og private arealer.
- Sikre at alle fasadene forholder seg til byrom og gater og unngår «baksider og restarealer».

### Energi

Planområdet er tilknyttet fjernvarme og reguleringsbestemmelsene forutsetter tilknytning for alle nye bygg. Videre tillates det geobrønner for produksjon av varme eller kjøling, samt at det tillates solceller på bygningene der det ikke gir konflikt med vernehensyn. Andre tiltak som kan være relevant, for eksempel tiltak for å utjevne effekt topper med bruk av batteri teknologi og med smart styring av bygningenes driftssystemer vil vurderes i bygge og rehabiliterings prosjektene, men det er ikke hensiktsmessig å innarbeide i reguleringsbestemmelsene. For bygge og anleggsfasen er det vurdert, men ikke tatt inn reguleringsbestemmelser om fossilfrie kjøretøy og anleggsmaskiner.

### Nyere tids kulturminner og kulturmiljø

Med henvisning til presentasjonsmaterialet datert 28.11.2024 anser Fylket at B og C er de beste alternativene for å ivareta anleggets verneverdi best mulig. (Merk at alternativ B og C i presentasjonen datert 28.11.2024 ikke er de samme alternativ benevnelsen som er vist i konsekvensutredning og illustrasjoner til planforslaget) Fylket har gitt signal om at den gamle brannstasjonen bør bevares i sin helhet og vurderer alternativene som innebærer riving av den lille fløyen mot nord som konfliktfylte. Vi har forståelse for fylket sin tilbakemelding, der utgangspunktet er at hensynet til enkeltbygningen og brannstasjon anlegget vurderes i et kulturminneperspektiv isolert, altså på bygning/enkeltojekt nivå. I denne saken har vi tilstrebet å avveie ulike hensyn, for eksempel hensynet og ønsket om bevaring av all eksisterende bebyggelse veid opp mot forslagsstillers behov for rasjonelle utleiearealer, og oppgraderinger og arealutvidelser med innpassing av nye bygg i rådhuskvartalet. I planforslaget foreslås deler av Halden Gamle Brannstasjon sin bakgårdsfløy revet, til fordel for et nytt bakgårdsbygg som vil binde sammen bebyggelsen langs Storgata med resten av Halden Gamle Brannstasjon. Og på den måten gi heisadkomst og oppgraderte arealer i en større del av eksisterende bebyggelse, samt imøtekomme dagens leietagere sitt behov for mer areal med nye bygg. Vi viser til vedlagte konsekvensutredning for kulturminneverdier der alternativ med bevaring, Nær- og fjernvirkning alternativ A, er belyst og vurdert opp mot planforslaget, uten bevaring, Nær- og fjernvirkning alternativ B og 0-alternativet (dagens situasjon). Vi viser også til illustrasjonsheftet, nær, - og fjernvirkningsperspektiver og redegjørelse i planbeskrivelsen.

Den alternative løsning (Alternativ A) med bevaring av bakgårdsfløyen og U-formen til brannstasjon anlegget vises i illustrasjonsheftet og vurderes opp mot planforslaget (Alternativ B) og 0-alternativet, definert som dagens situasjon i konsekvensutredning. I den alternative løsningen, alt. A, med bevaring flukter den nærmeste delen av sør-fasaden på ny bakgårdsbygning med fasaden på den bevarte bakgårdsfløyen, slik at det gis mer plass og rom og de bevaringsverdige byggene blir mer synlig.

Nye bygg i kvartalet er etter vår vurdering godt tilpasset med tanke på høyde og virkninger for de eksisterende byggene. Enkelte steder kan det være små sprang og høydeforskjeller ved branngavler mellom eksisterende bygg og nye bygg, men ikke mer enn det som er vanlig får å ta opp høydeforskjell i terreng og gater. Vi viser til vedlegg med nær- og

fjernvirkningsperspektiver som illustrerer bygningsvolum, plassering og høyder for nye bygg i kvartalet.

Det er ønskelig med takarker på nye bygg, både av hensyn til å bryte opp større takflater og med tanke å gi mer dagslys og vertikale vindusflater til den øverste etasjen. Vi vil tilstrebe en differensiert utforming av takarkene slik at disse tydeligere skiller seg fra de eksisterende arkene på brannstasjonen.

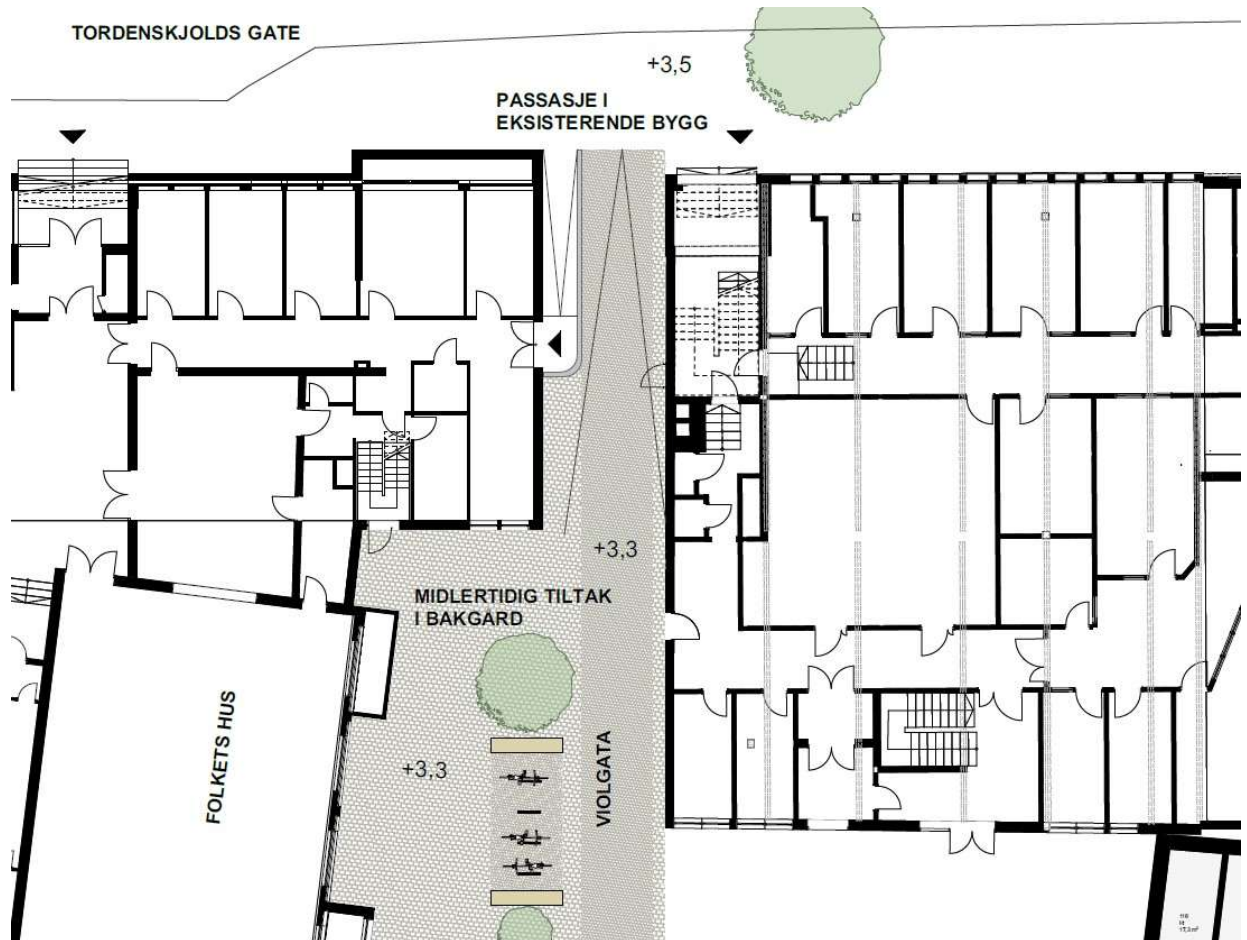
Nye bygg er delt opp i flere bygningsvolumer og det vil tilstrebnes en underordnet/innbyrdes variasjon i farge, materialbruk, vindus- og dørformater og annen detaljering. Vi understreker at illustrasjonsheftet viser eksempler på mulig utforming. Videre prosjektering etter vedtatt regulering kan medføre justering og videreutvikling som gjør at fasadene gis en annen utforming, men intensjonen i planforslaget er likevel at det skal være en god kvalitet i fasadene. Bestemmelsene åpner for at fasader inne i kvartalet og i den delen av Violgata som går gjennom kvartalet kan ha en utforming som er mer åpen og transparent med større andel glass og formingsprinsipper fra dagens arkitektur. Mens det mot de offentlige gatene rundt kvartalet forutsettes utformet med større grad av tilpasning til den bevaringsverdige bebyggelsen og Halden sentrum.

Planområdet ligger innenfor kulturmiljø av nasjonal interesse og fylket har bedt om at virkningene for omkringliggende verneverdig miljø utredes, inkludert taklandskapet opplevd fra høydene rundt byen. Vi viser til eget vedlegg; *NIKU Rapport 446 Konsekvensutredning Rådhuskvartalet Halden og Nær- og fjernvirkning*.

Vedlegget *Illustrasjonsprosjekt* viser forslag til fremtidig utvikling og utforming av kvartalet. Konsekvensutredningen gir en kulturminnefaglig vurdering av hvilke virkninger nye bygg gir for verneverdig bebyggelse i kvartalet og omkringliggende verneverdig bygningsmiljøer, inklusive det gamle trehusmiljøet i Øvre Bankegate. Og i forhold til sikten mot festningen.

Tordenskjolds gate 4, «Halden rådhus», oppført i 1960 vurderes å ha en viss verneverdi, først og fremst knyttet til interiører i inngangsparti, garderober og forsamlingsal til «Folkets hus». Halden Rådhus i Tordenskjolds gate 4 vurderes bevart, men planforslaget forutsetter eller sikrer ikke en bevaring. Både delvis bevaring med transformasjon og påbygg, eller riving og nybygg kan være aktuelt for utviklingen av rådhuskvartalet. Det er også aktuelt med en delvis åpning av Violgata ved at det etableres en portal gjennom et lite tilgjengelig trapperom i dagens bygning. En fullstendig gjenåpning vil forutsette at deler av bygget fra 1960 rives.

Plan illustrasjon for hvordan en delvis gjenåpning av Violgata med portal kan utformes



### Kulturmiljø av nasjonal interesse

Fylket minnet om Riksantikvarens faglige råd innenfor de tre nivåene; landskapsnivå, områdenivå og objektnivå og lister opp disse som innspill til planarbeidet.

#### Landskapsnivå

Bestemmelsene § 5.2. har ordlyd som sikrer at tak skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Og ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

#### Områdenivå

Vi vurderer at planforslaget ikke vil redusere opplevelses- eller bruksverdien knyttet til det historiske bymiljøet i området. Planforslaget bygger videre på bebyggelsesmønsteret og tomtestrukturen i området ved å fullføre kvartalsstrukturen i Rådhuskvartalet. Videre forholder forslaget seg til bygningshøyder og gesimshøyder i området. Som illustrasjonsprosjektet viser tilstreber planforslaget å ta opp i seg den historiske bebyggelsen i Halden sentrum med tanke på volum, skala og proporsjoner, samt plassering

av bygninger i forhold til gatene. Inndeling av nye bygninger i rådhuskvartalet tar delvis utgangspunkt i eksisterende bygg og eiendoms- og tomtestruktur.

Planforslaget legger til rette for en delvis, eller hel gjenåpning av Violgata og det vurderes etablert flere smug som nye forbindelser internt i kvartalet, noe som er i tråd med områdets historiske karakter. Torgene, og gatestrukturen vil videreføres og det vil etableres nye byrom i bakgården til brannstasjonen og i gjenåpnet/delvis gjenåpnet Violgata.

#### *Objektnivå*

*Verneverdig bebyggelse sikres med bestemmelser knyttet til hensynssone H-570 Bevaring av kulturmiljø, og ordlyd:*

Eventuelle tiltak og endringer innenfor hensynssonen skal skje på en skånsom måte og i nært samarbeid med kommunens fagetater og fylkeskonservator.

Områder som inngår i Riksantikvarens NB! Register "Nasjonale kulturminner i by" skal vies spesiell oppmerksomhet.

Ved vedlikehold og utbedring skal kulturhistoriske og arkitektoniske verdier som knytter seg til de historiske byggenes detaljer bevares, derav material- og fargebruk, dør- og vindusutforming og øvrige bygningsdetaljer. Originale bygningsdeler skal bevares, dersom disse er tapt skal de rekonstrueres etter historiske forbilder og dokumentasjon av bygningen. Den historiske fargepaletten skal hensyntas og i størst mulig grad videreføres og eventuelt tilbakeføres på dokumentert grunnlag.

#### Innspill fra fylket

Konsekvensutredning er vedlagt planforslaget.

Virkningene for brannstasjonen og alternativenes konsekvens for den eksisterende brannstasjonen, samt virkningene av nye bygningsvolum for bygningsmiljøet omkring, som i Øvre og Nedre Bankegate, Oscars gate og Tordenskiolds gate, Violgata samt fra plassen ved Storgata /Bakbanken er utredet og belyst i konsekvensutredningen, nær- og fjernvirkning og illustrasjonsprosjektet. De visuelle virkningene i bylandskapet omkring, og taklandskapet opplevd fra Fredriksten festning, er også vist og vurdert.

Planforslaget legger vekt på god tilpasning til brannstasjonen og rådhuskvartalet og til bygningsmiljøet i Øvre Bankegate, inkludert sveitserboligen Ynglingen. Det er utarbeidet illustrasjoner og illustrasjonsprosjekt som viser nær- og fjernvirkningene og tilpasningen til det omkringliggende by- og bygningsmiljøet og til bygninger internt i rådhuskvartalet.

Fylket har i sin uttalelse til varsel om oppstart bedt om fortsatt dialog i planprosessen og vi ser frem til videre dialog i høringsperioden.

### Samferdsel – plan, prosjektering og utbygging

#### Mobilitetsplan og parkering

Det er utarbeidet en trafikkanalyse og mobilitetsplan for prosjektet.

Planforslaget legger opp til parkeringsbegrensning for bil ved at dagens parkeringsplasser i kvartalet gradvis vil fjernes etter hvert som de ulike byggetrinnene etableres. Det vil sikres HC biloppstilling i gatene rundt kvartalet. Øvrig parkering vil skje på eksisterende offentlig tilgjengelige plasser i nærområdet.

Reguleringsbestemmelsene har minimumskrav til antall sykkelparkeringsplasser som er i tråd med sentrumsplanen

#### Gående og syklende

Planområdet tilrettelegges for fotgjengere og syklister med gode atkomstløsninger og tilrettelagt sykkelparkering. Planområdet er lokalisert i Halden sentrum og det er gode, direkte adkomster for gående og syklende til kollektive tilbud. Forholdet til kollektivtrafikk og trafikksikkerhet for myke trafikanter (herunder skoleveier) er oppsummert i planbeskrivelsen kapittel 7.9 Trafikkforhold.

#### Trafikkvurdering

Det er utarbeidet en trafikkanalyse og mobilitetsplan for prosjektet.

#### Trafikksikkerhet i anleggsperioden

Myke trafikanter gis et sikkert tilbud i anleggsfasen. Reguleringsbestemmelsenes § 5.1 fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg, stiller dokumentasjonskrav om plan for anleggsperioden, som skal redegjøre for hvordan trafikksikkerhet for myke trafikanter, særlig skoleelever og deres skolevei, ivaretas i anleggsfasen. Plan for anleggsperioden skal også redegjøre for trafikkavvikling og framkommelighet for biler, herunder utrykningskjøretøy og renovasjonsbiler.

#### Støy og luftkvalitet

Det er utarbeidet fagnotat med støyvurderinger som utgangspunkt i dagens situasjon og beregnet trafikkøkning fra trafikkanalysen. Støyvurderingen konkluderer med at det ikke er nevneverdig endring i støy som følge av planforslaget.

Vi anser ellers at kommunen er forurensningsmyndighet for lokal luftkvalitet og har ansvar for å overvåke luftkvaliteten og eventuelt sette inn tiltak for å bedre luftkvaliteten. Kommunen har også hovedansvaret for å utarbeide tiltaksutredninger, jf. T- 1520.

Vi har notert oss at fra og med 1. januar 2022 ble grenseverdiene for luftkvalitet endret. De nye grenseverdiene har bakgrunn i en samlet anbefaling om å skjerpe grenseverdiene for svevestøv. Vi anser likevel at planforslaget ikke medfører noen negative virkninger for luftkvaliteten som følge av en liten trafikkøkning, og med tanke på bruksformål som foreslås, anser vi at TEK 17 kapittel 13 og blant annet § 13.3 er tilstrekkelig for å sikre nødvendig luftkvalitet. Utover dette legger reguleringsbestemmelsene i planforslaget opp til at det etableres grønne tak, åpen overvannshåndtering, planting av trær med mere, og som vil bidra positivt til luftkvalitet i området.

#### Samfunnssikkerhet – overvann og løsmasser

Fare for flom-, jord- og kvikkleireskred er undersøkt, belyst og avklart i planarbeidet. Geotekniske vurderinger og fagnotat bekrefter at områdestabiliteten er ivaretatt. Særskilte hensyn med tanke på grunnforhold, gravearbeider og fundamentering sikres med bestemmelser og ivaretas i prosjektering og utførelse. Planområdet er ikke utsatt for elflom, men stormflo i en liten del av tomten. Det er derfor foreslått en faresone for stormflo i den sydligste delen av planområdet, med tilhørende bestemmelser, slik at kravene til sikkerhet er ivaretatt.

Det er utarbeidet fagnotater om flom (og overvann), områdestabilitet og skredfare og disse inngår som underlag i planen og som en del av ROS-analysen.

Overvannshåndtering ivaretas i tråd med intensjonen i tretrinnsstrategien. Overvann vil først håndteres og fordrøyes med naturbaserte løsninger i planområdet, før overskytende vann fra trinn 1 og trinn 2 vil ledes videre på overflaten/bygulvet ned til Tista. Større nedbørmengder og flom i trinn 3 vil ledes i åpen flomvei nedover Violgata og ned til vassdraget Tista. På grunn av den korte avstanden til elven, og at planområdet er nært elvens utløp i fjorden, ansees det som hensiktsmessig å lede overskytende vann til elven fremfor å etablere store magasiner på eiendommen, og som blant annet vil kreve mye bortkjøring av masser fra tomten. Omfattende gravearbeid i trange bakgårdsmiljøer vil gi risikoer for eksisterende bygningsmasse med fare for setningsskader.

Vi viser til Utomhusplan, overvannsplan og overvannsnotat vedlagt planforslaget. Og reguleringsbestemmelsene §3 – Overvannshåndtering.

Planforslaget ivaretar de fleste momentene som Fylkeskommunen mener er spesielt viktige.

Estetikk, herunder strøkskarakter og tilpasning til eksisterende bebyggelse. Vi viser til illustrasjonshefte og nær- og fjernvirkningstudier med illustrasjoner som viser maksimum utbygging, kvalitet for omsøkte tiltak, sol/skygge m.m.

#### Teknisk infrastruktur

Adkomst til bebyggelsen skal være universelt utformet og får en tydeligere prioritering av gående/kollektivreisende og syklende ved at HC biloppstillingsplasser beholdes og utvides og sykkelparkerings forbedres, mens bilparkering flyttes ut av kvartalet. Og ved at renovasjon tilrettelegges med felles nedgravde løsning utenfor kvartalet, innenfor planområdet. Og ved at varelevering skjer fra oppstillingsplasser i offentlig gate, som er en videreføring av dagens løsning.

#### Sosial infrastruktur.

Rådhuskvartalet og planområdet har flere viktige naboer med tanke på sosial infrastruktur. Kulturkvartalet i Halden sentrum er et levende og dynamisk område som spiller en sentral rolle i byens sosiale infrastruktur. Dette kvartalet, som inkluderer blant annet Kulturhuset og Kulturskolen i Halden, Fredrikshald teater og Aladdin scene, er ikke bare et sted for kulturelle opplevelser, men også viktige møteplasser for byens innbyggere.

Kulturhuset i Halden ligger i den gamle gutteskolen og fungerer som en allsidig arena for kunst, musikk, teater og andre kulturelle aktiviteter og huset tilbyr alt fra kontorplasser og produksjonslokaler til kafé og utstillingsrom. Dette gjør det til et knutepunkt for både profesjonelle og amatører innen kreative næringer.

Kulturskolen i Halden, som holder til i den gamle sveitservillaen "Ynglingen", er en viktig del av byens sosiale infrastruktur og tilbyr et bredt spekter av kurs og aktiviteter for barn og ungdom.

Fredrikshald Teater er en juvel i Halden sentrum og en viktig del av byens kulturkvartal. Bygget i 1838, er dette Norges eneste bevarte barokkteater med skrått scenegulv og originale kulisser. Teateret brukes fortsatt til kulturelle arrangementer og forestillinger, og gir innbyggerne en unik mulighet til å oppleve teaterhistorie på nært hold. Som en del av Halden Museum, fungerer Fredrikshald Teater som en viktig møteplass for både lokale og besøkende, og bidrar til å styrke den sosiale infrastrukturen gjennom kulturelle opplevelser og fellesskap.

Aladdin Scene er en annen sentral aktør i Halden sentrum, kjent for å være en allsidig arena for konserter, teaterforestillinger og andre kulturelle arrangementer.

Folkets Hus i Rådhuskvartalet er en historisk bygning som har tjent som et samlingspunkt for lokalsamfunnet siden 1960.

Nærområdet rundt kulturkvartalet og nært Rådhuskvartalet er også preget av en rekke initiativer som fremmer sosial bærekraft og inkludering. Halden kommune har satt søkelys

på å utvikle offentlige rom og infrastruktur som støtter opp om et levende lokalsamfunn. Dette inkluderer tiltak for å forbedre tilgjengeligheten og forbindelsene til resten av sentrum, samt å skape trygge og attraktive møteplasser for alle aldersgrupper.

Gjennom en kombinasjon av kulturelle tilbud og strategisk byutvikling bidrar kulturkvartalet og nærområdet til å styrke den sosiale infrastrukturen i Halden og planforslaget for Rådhuskvartalet vil bygge videre på dette ved å videreføre Folkets hus, etablere gode byrom og byroms forbindelser og ved at noen av kommunens servicefunksjoner fortsatt vil lokaliseres i planområdet. Dette gjør byen til et mer inkluderende og levende sted å bo, arbeide i og besøke.

#### Miljøparametere

Planforslaget medfører ikke vesentlige endringer i trafikk eller støy. Nye tiltak vil bli tilknyttet fjernvarme for oppvarming og sammen med endret reisemiddelfordeling, planting av nye trær og åpen overvannshåndtering med beplantning og grønne tak på deler av ny bebyggelse, vurderes dette i sum å bidra positivt til luftkvaliteten i Halden sentrum.

#### Folkehelse

Planforslaget vil tilføre nye opphold, - og rekreasjons kvaliteter til Halden sentrum i form av gode byrom med innslag av trær og beplantning og med åpen overvannshåndtering. Planforslaget legger også til rette for utadrettet virksomhet og bevertning som kan bidra til økt byliv og aktivitet gjennom døgnet. Videre legger planforslaget til rette for en endret reisemiddelfordeling ved å gradvis fjerne ordinære bilparkeringsplasser og etablere mange sykkelparkeringsplasser med god kvalitet. På den måten bidrar planforslaget til at flere vil gå, sykle og reise kollektivt til og fra arbeid og gjøremål i byen, samt å benytte byrommene til rekreasjon og uteopphold. Vi vurderer at dette fremmer folkehelse og styrker sentrumsutviklingen.

Kommunen vil melde inn saken til regionalt planforum før offentlig ettersyn.

### **2.4.5 Forsvarsbygg, Innspill datert 17. januar 2025**

#### Sammendrag av uttalelsen

- Forsvarsbygg uttaler seg til saken som forvalter av Fredriksten festning og Forsvarets kulturminner. Tilbakemelding er basert på en kulturminnefaglig vurdering av konsekvenser for verneinteressene knyttet til Fredriksten festning.
- Forsvarsbygg er gitt innsigelsesmyndighet for å ivareta Forsvarets interesser av nasjonal eller annen vesentlig betydning.
- Forstår det slik at det ikke er endelig konkludert på byggehøyder, men at det sannsynligvis blir tatt utgangspunkt i eksisterende høyder.
- Forsvarsbygg har ingen merknader til planen slik den er presentert på dette stadiet, med hensyn til virkning på Fredriksten festning.

Kort redegjørelse for hvordan innspillene fra Forsvarsbygg er ivaretatt i planforslaget  
Vi viser til fjernvirkingsheftet og konsekvensutredningen i plansaken og anser at momentene Forsvarsbygg tar opp er ivaretatt i planarbeidet og planforslaget.

#### **2.4.6 Fortidsminneforeningen** Innspill datert 20. januar 2025

Sammendrag av uttalelsen

Fortidsminneforeningen - Halden lokallag (FMFH) har følgende innspill:

Positivt at man tar tak i området, det er et stort behov for å gjøre noe med kvartalet. Samtidig er det fint å se istandsettingen av brannstasjonen og andre bygninger i kvartalet.

Eksisterende bebyggelse

Opptatt av at verneverdig murbebyggelse blir ivaretatt og bevart. Dette bør reflekteres i plankart, og med bestemmelser om bruk av materialer og farger, tilbakeføring av originale materialer og utforming. Spesielt når det gjelder vinduer må det sikres historisk riktig utforming.

Brannstasjonen

Forutsetter at all eldre bebyggelse på brannstasjonen bevares, inkludert det opprinnelige vognhuset og at man tilbakefører portene og åpningene. Istandsettingen av stasjonen har vært veldig positivt for kvartalet. Retter kritikk mot utskiftingen av vinduene da nye vinduer ikke har historisk riktig utforming og er utvendig i aluminium. Mener at forslagsstiller bør gå foran som et godt eksempel når det gjelder istandsetting av vinduer.



Fasadetegning med de originale portene. Det finnes også detaljtegninger av portene.

#### Ny bebyggelse

Opptatt av at ny bebyggelse får en tradisjonell utforming med tanke på volumer, høyder og plassering. Spesielt bør bebyggelse som legges inntil brannstasjonen få en utforming som reflekterer og viderefører gatestrukturen i Øvre Bankegate.

#### Folkets hus - passasje?

Folkets hus har interessante elementer av sin tid og flere elementer inne og ute bør bevares og føres tilbake. Sal A er i stor grad original og store endringer bør unngås. Spennende ide å etablere en passasje og videreføre Violgata som opprinnelig. Vil sterkt anbefale at tilbygget bak Folkets hus, kommunens IT avdeling, fjernes. Optimalt bør det ikke bebygges der. Eventuelt ny bebyggelse bør flyttes lengre vekk fra Kulturskolen/Ynglingen.

#### Tordenskjolds gate

Nabobygningen til folkets hus i Tordenskjolds gate er en 60-tallsbygning og relativt original, men har samtidig en ganske brutalistisk utforming. Ved en transformasjon bør det gis en tradisjonell utforming, material, - og fargebruk. (Viser referansebilde med et eksempel på transformasjon av 60-tallsbygg i England).

#### Violgata 1 – Vinmonopolet

Håper man legger til rette for at bygningen fjernes og at det bygges nye “bygårder” som står i stil til den tradisjonelle bebyggelse i området og at bebyggelsen føres frem til en videreføring av Violgata, og at deler av parkeringsplassen fjernes. Ser frem til dialogmøter underveis i prosessen og å få se forslag til plan og volumstudier.

## Kort redegjørelse for hvordan innspillene fra Fortidsminneforeningen er ivaretatt i planforslaget

### Eksisterende bebyggelse

Størstedelen av verneverdig bebyggelse vil bli bevart og dette sikres i plankart og reguleringsbestemmelser, blant annet om bruk av materialer og farger, tilbakeføring av originale materialer og utforming.

### Brannstasjonen

Deler av brannstasjonens bakgårdsfløy forutsettes revet, mens øvrige deler av brannstasjonen vil bevares og oppgraderes innvendig. Det opprinnelige vognhuset vil bevares og det legges opp til en tilbakeføring av portene og åpningene.

### Ny bebyggelse

Fortidsminneforeningen er opptatt av at ny bebyggelse får en tradisjonell utforming med tanke på volumer, høyder og plassering, og at bebyggelse som legges inntil Halden gamle brannstasjon får en utforming som reflekterer og viderefører gatestrukturen i Øvre Bankegate. Planforslaget legger opp til at nye bygg viderefører fasadelivene fra eksisterende bygg, samt at gesimshøyder og takflater utformes med hensyn til de verneverdige nabobyggene. Samtidig åpner planforslaget for at detaljering og arkitektoniske elementer kan synliggjøre at dette er bygg fra samtiden og ikke rene stilkopier. Fasaderekken langs Øvre Bankegate brytes med en åpning i den historiske Violgata-aksen, slik at krysset Øvre Bankegate/Violgata tilbakeføres.

### Folkets hus - passasje

Folkets hus har interessante elementer av sin tid, først og fremst i interiørene og planforslaget legger til rette for at bygget kan bevares og inngå i en transformasjon, eventuelt med en påbygning. Sal A er i stor grad original og det vil tilstrebes å unngå store endringer, men planforslaget sikrer ikke en bevaring slik forslaget nå foreligger. Planforslaget legger til rette for å etablere en passasje gjennom første etasje mellom Tordenskjolds gate og Violgata og på den måten gi en forbindelse som for Violgata som opprinnelig.

### Kommunens IT avdeling

Bygningen sør for Folkets hus tillates revet eller transformert i planforslag. Eventuelt ny bebyggelse vil holde omtrent samme avstand til Ynglingen som i dag, men fasadene vil gis en inntrukken fasade i form av arkade mot Øvre Bankegate og eventuelt mot Ynglingen, samt en mer åpen utforming og henvendelse i retning Ynglingen og kulturkvartalet enn det er i dag.

### Tordenskjolds gate

Nabobygningen til folkets hus i Tordenskjolds gate er en 60-tallsbygning og relativt original, men med noen nyere oppgraderinger med platekledning. Dersom bygget bevares er det ikke forutsatt i planforslaget at det skal gjøres fasadeendringer til en en mer tradisjonell/klassisk utforming, material, - og fargebruk i fasaden. Vi vurderer at bygningen er representativ for sin tid og at kvartalet tåler å ha bygninger fra flere tidsperioder. Dersom

bygningen gjennomgår en større transformasjon, eller rives legger planforslaget opp til at bygningen gis et visuelt uttrykk i fasadene mot offentlig gate og byrom som er tilpasset til de verneverdige bygningene og bygningsmiljøene i Halden sentrum.

#### Violgata 1 – Vinmonopolet/Bingobygget

Planforslaget legger opp til at bygningen i utgangspunktet videreføres, men at bruksformålet endres/utvides til sentrumsformål slik at det er større fleksibilitet i bruksformål som kan være aktuelle. Violgata mellom Øvre og Nedre Bankegate forutsettes videreført med bredden som er der i dag.

### **2.4.7 Statens vegvesen** Innspill mottatt 25. januar 2025

Statens vegvesen har mottatt varsel om oppstart av detaljreguleringsplanarbeid for Rådhuskvartalet og Halden gamle brannstasjon.

#### Statens vegvesens ansvar

Statens vegvesen har ansvar for å sikre at nasjonale og regionale føringer, inkludert Nasjonal transportplan (NTP) og statlige planretningslinjer, blir ivaretatt i planleggingen. De skal bidra til å oppnå FNs bærekraftsmål for transportsektoren, med mål om et effektivt, miljøvennlig og trygt transportsystem innen 2050. Dette inkluderer fem likestilte mål:

- Enklere reisehverdag og økt konkurransevne for næringslivet
- Bidra til å oppfylle Norges klima- og miljømål
- Nullvisjon for drepte og hardt skadde
- Effektiv bruk av ny teknologi
- Mer for pengene

Statens vegvesen uttaler seg som forvalter av riksveger og som statlig fagmyndighet med ansvar for trafiksikkerhet, framkommelighet, universell utforming, klima og miljøhensyn, og helhetlig bypolitikk. De skal også fremme samarbeid mellom myndigheter, næringsliv og innbyggere for en bærekraftig utvikling.

#### Innspill som fagorgan med sektoransvar

##### Arealutnyttelse

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging er erstattet av Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2024).

I by- og tettstedsområder, spesielt rundt kollektivknutepunkter, skal det legges vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon.

I områder med stort utbyggingspress bør arealutnyttelsen økes, samtidig som hensyn til gode uteområder, lysforhold og miljøkvalitet ivaretas. Utbyggingsmønster og

transportsystem bør fremme kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket skal veksten i persontransport i storbyområder tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

### Trafikkanalyse

Det bør gjennomføres en trafikkanalyse for å vurdere trafikale konsekvenser, trafiksikkerhet, trafikkavvikling i kryss og avkjørsler, samt fremtidige støyforhold.

### Parkering

Parkeringsavgifter og tilgang til parkeringsplasser påvirker bilbruken, og parkeringsbegrensninger bør brukes som et trafikkregulerende virkemiddel. For bedre arealutnyttelse bør parkering legges under bakken, og det bør settes maksimaltall for antall parkeringsplasser i henhold til kommuneplanens arealdel 2023-2035 § 4.2.4. Parkeringsplasser for forflytningshemmede bør plasseres nær hovedinngangen og utformes slik at rullestolbrukere enkelt kan komme inn og ut av kjøretøyet. Antall plasser for forflytningshemmede bør vurderes i henhold til bestemmelse § 4.2 i KPA.

### Universell utforming

Universell utforming er forankret i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven, som krever at prinsippet om universell utforming skal ligge til grunn for planlegging og byggetiltak. Dette fremmer likeverdige muligheter til samfunnsdeltakelse, spesielt for personer med funksjonsnedsettelse, i tråd med regjeringens handlingsplan for bærekraft og like muligheter (2021-2025) og veileder i universell utforming (mai 2021). Likestillings- og diskrimineringsloven, som trådte i kraft 1. januar 2018, understøtter dette. Reguleringsplanen må vise hvordan universell utforming ivaretas, inkludert transportsystemet og parkeringsplasser for forflytningshemmede. Kommuneplanens arealdel 2023-2035 §§ 2.3.10, 4.2.1 og 4.2.2 setter krav til sikring, utforming og antall parkeringsplasser for bevegelseshemmede.

### Syklende og gående

Det er en nasjonal strategi for å øke andelen syklende, da sykling gir helsefordeler, er bra for miljøet og er god samfunnsøkonomi. For å oppnå dette bør det etableres sammenhengende hovednett for sykkeltrafikk i byer og tettsteder, inkludert sikker sykkelparkering. Planen bør vise tilknytning til «Plan for hovednett for sykkeltrafikk i Halden» og inkludere reguleringsbestemmelser for minimumskrav til sykkelparkeringsplasser, plassering nært inngangsparti, standard med tak og låsemuligheter, samt lading av elsykler. Statens vegvesen har også en Nasjonal gåstrategi med mål om at det skal være attraktivt å gå for alle

og at flere skal gå mer. Økt gange vil redusere biltrafikk og gi positive helseeffekter, spesielt i nærmiljøet. Riktig utforming av fysiske omgivelser, som snarveger, kan fremme mer gåing, og disse må ha universell utforming.

## Luft

Arealplanlegging har stor betydning for luftkvalitet og hvor mange som berøres av luftforurensning. I fremtidens bærekraftige byer må vi bo tettere uten å utsette innbyggerne for helseskadelig luftforurensning. Dårlig luftkvalitet er et helseproblem i mange norske kommuner, og noen dager er nivåene av svevestøv og NO<sub>2</sub> så høye at astmatikere må holde seg inne. Planlegging etter plan- og bygningsloven påvirker fremtidig luftkvalitet og hvem som berøres av forurensning. Luftforurensning bør utredes i en luftfaglig rapport i henhold til Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1520. Betydningen av luftforurensning for planen må vurderes, inkludert avbøtende tiltak for å minimere forurensning på uteoppholdsareal og innendørs. Avbøtende tiltak må innarbeides i planforslaget og bestemmelsene, i tråd med kommuneplanens arealdel 2023-2035 § 6.4.1.

## Støy

Støy bidrar til mistrivsel og svekket helse, og kan forstyrre nattesøvn, kommunikasjon, konsentrasjon og læring. Støy kan også gi kortvarige fysiologiske forandringer typiske for psykisk stress. Helseplager grunnet støy er det miljøproblemet som rammer flest personer i Norge. Trafikkstøy må utredes tidlig i planprosessen for å få oversikt over støyutfordringene, og nødvendige avbøtende tiltak må innarbeides i plan og bestemmelser, i henhold til Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021 og veileder M2061 (oppdatert 2024). Kommuneplanens arealdel 2023-2035 § 7.1 om støy og luftkvalitet, samt § 2.3.1 om rekkefølgekrav for teknisk og grønn infrastruktur, må også følges. Statens vegvesen har kartlagt støyutsatte områder langs riks- og fylkesveger, og disse kartene finnes på nettsiden for støysoner. Planen bør inkludere bestemmelser som sikrer at grenseverdiene i tabell 2 i retningslinje T-1442/2021 gjøres gjeldende, eller at aktuelle grenseverdier tas inn i planbestemmelsene.

## Kollektivtrafikk

Det må utredes hvordan planområdet kan betjenes av kollektivtrafikk, inkludert gangforbindelser og avstander til relevante stoppesteder. Økt bruk av miljøvennlig transport i byene vil forbedre bymiljøet, klimaet og framkommeligheten, noe som er viktig for både nærings- og persontransport og gir synergieffekter som bedre folkehelse. Kommuneplanens arealdel 2023-2035 § 7.1 om kollektivtransport, § 7.3 om gangforbindelser til kollektivholdeplass, og § 2.3.13 som krever mobilitetsplan, må følges.

## Kort redegjørelse for hvordan innspillene fra Statens vegvesen er ivaretatt i planforslaget

Planforslaget følger opp hovedtrekkene i Statlige planretningslinjer og FNs bærekraftsmål for transportsektoren. Vår begrunnelse for at planforslaget bygger opp under de fem likestilte målene, er kort beskrevet under hvert mål:

- Enklere reisehverdag og økt konkurranseevne for næringslivet
  - Oppgradering og styrking av kontor, - og næringsarealer i Halden sentrum, nyttiggjør og støtter eksisterende kapasitet i kollektivnett og legger til rette for økt andel reiser med gange, sykkel og kollektiv.
- Bidra til å oppfylle Norges klima- og miljømål
  - Fjerner bilparkering og endrer reisemiddelfordeling, flere arbeidsplasser og noe utadrettede formål sentralt i byen, fornybare energikilder til oppvarming og lading og oppgraderte bygninger med mulighet for integrerte solceller.
- Nullvisjon for drepte og hardt skadde
  - Tryggere ferdselsarealer for gående og syklende og sentral beliggenhet slik at flere går, sykler og reiser kollektivt. Dokumentasjonskrav for anleggsperioden om trafiksikringstiltak.
- Effektiv bruk av ny teknologi
  - Ikke så relevant å regulere med kart og bestemmelser, men planforslaget er ikke til hinder for bruk av ny teknologi. Elsykkel, elbil og elektriske anleggsmaskiner ansees som etablert teknologi.
- Mer for pengene
  - Nyttiggjøre eksisterende bygningsmasse, etablert infrastruktur og kollektivtilbud/kollektivnett gir bedre utnyttelse av investeringer som allerede er gjort. Og bidrar til å styrke sentrumsutviklingen.

### Arealutnyttelse

Planforslaget er treffer godt på føringene i de nye Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2024). Retningslinjen angir at *det i by- og tettstedsområder, spesielt rundt kollektivknutepunkter, skal legges vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon.* Plangrepet gjør nettopp dette og vi vurderer det som veldig positivt for arealregnskap med tanke på å unngå nedbygging av natur og landskap. Videre fremhever retningslinjene at *det i områder med stort utbyggingspress, så bør arealutnyttelsen økes, samtidig som hensyn til gode uteområder, lysforhold og miljøkvalitet ivaretas.* Vi anser at Halden ikke har veldig stort utbyggingspress, men de to siste setningene fra retningslinjene oppsummerer og viser at plangrepet og planforslaget er i tråd med ønsket utvikling: *Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket skal veksten i persontransport i storbyområder tas med kollektivtransport, sykkel og gange.*

## Trafikkanalyse

Det er gjennomført en trafikkanalyse som har vurdert trafikale konsekvenser, trafikksikkerhet, trafikkavvikling i kryss og avkjørsler, samt gir datagrunnlag for simulerte fremtidige støyforhold.

## Parkering

Ordinær bilparkering fjernes trinnvis fra rådhuskvartalet i takt med byggetrinnene og kommunen kan gjennom parkeringsavgifter og tilgang til offentlige parkeringsplasser i nærområdet påvirke bilbruken i Halden sentrum. Vedlagte stedsanalyse og trafikkanalysen viser at det er god parkeringsdekning i Halden sentrum. Planforslaget bidrar på denne måten til parkeringsbegrensninger som et trafikkregulerende virkemiddel. For bedre arealutnyttelse er det vanlig å legge til rette for noe parkering under bakken. I denne saken vurderer vi det som en uhensiktsmessig ressurs, - og arealbruk å etablere parkeringskjeller. Det er risikofylt å grave dypere enn grunnvannstanden fordi det gir fare for setninger i grunnen og setningsskader på verneverdig bebyggelse. Store garasjenedkjørsler vurderes som et litt fremmed element i gatene og det historiske bymiljøet i Halden sentrum. Og i tillegg til en uforholdsmessig stor økonomisk bygge kostnad, så vil en parkeringskjeller for vanlige biloppstillingsplasser bidra til å forsinke den ønskete endringen i reisemiddelfordelingen. Parkeringsplasser for forflytningshemmede er plassert nær hovedinngangene og vil utformes slik at rullestolbrukere enkelt kan komme inn og ut av kjøretøyet. Antall biloppstillingsplasser for forflytningshemmede er vurdert opp mot bestemmelse § 4.2 i KPA og sikres med bestemmelse og rekkefølgekrav.

## Universell utforming

Prinsippet om universell utforming ligger til grunn for planforslaget. Utomhusplanen som er vedlagt, samt dokumentasjonskrav til utomhusplan og reguleringsbestemmelser om universell utforming av utomhus arealer og adkomster sikrer at universell utforming ivaretas, inkludert parkeringsplasser for forflytningshemmede. Antall parkeringsplasser for bevegelseshemmede er i tråd med kravene i kommuneplanen.

## Syklende og gående

Stedsanalysen redegjør for tilknytning til hovednett for sykkeltrafikk i Halden. Reguleringsbestemmelsene har minimumskrav til sykkelparkeringsplasser i tråd med sentrumsplanen. Planforslaget legger opp til endret reisemiddelfordeling og at det skal være attraktivt å gå for alle og at flere skal gå mer, i tråd med Statens vegvesen sin nasjonale gåstrategi. Utomhus arealer i planområdet har krav om universell utforming.

## Luft

Vi visert til avsnittet støy og luftkvalitet i vår utkvittering av Østfold fylke sine høringsinnspill og gjentar et utvalg i kursiv her.

*Vi anser at planforslaget ikke medfører noen negative virkninger for luftkvaliteten som følge av en liten trafikkøkning, og med tanke på bruksformål som foreslås, anser vi at TEK 17 kapittel 13 og blant annet § 13.3 er tilstrekkelig for å sikre nødvendig luftkvalitet. Utover dette legger reguleringsbestemmelsene i planforslaget opp til at det etableres grønne tak, åpen overvannshåndtering, planting av trær med mere, og som vil bidra positivt til luftkvalitet i området.*

Vi vurderer at saken er tilstrekkelig godt belyst og at det i denne saken ikke er behov for å utarbeide en egen luftfaglig rapport i henhold til Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1520. Betydningen av luftforurensning for planen er vurdert, og planforslaget sikrer tiltak som grønne tak og åpen overvannshåndtering for å bidra til å redusere luftforurensning i Halden sentrum.

## Støy

Trafikkstøy for eksisterende og fremtidig situasjon er utredet og vi gjengir her et kort sammendrag fra støyanalysen: *Det er utarbeidet en støyvurdering for regulering av Rådhuskvartalet i Halden sentrum. Vurderingen er gjort iht. gjeldende miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2021 for behandling av støy i arealplanlegging, med tilhørende veileder M-2061, samt grenseverdier fra TEK17 med henvisning til lydklasse C i NS8175:2012. Store deler av planområdet ligger i hvit støysone fra vegtrafikkstøy. Det vurderes ingen tiltak iht. støy for kontorer. Grenseverdien for innendørs støynivå kan tilfredsstilles med normal fasadekonstruksjon iht. TEK 17. Etablering av nye bygninger medfører ikke så store endringer i trafikkstøynivå at det må vurderes tiltak mot trafikkstøy ved eksisterende boliger rundt planområdet.*

Støyutredningen viser at det ikke er vesentlige endringer, eller økt trafikkstøy som følge av planforslaget og at det ikke er behov for å innarbeide reguleringsbestemmelser om støy.

Relevante rekkefølgekrav for teknisk og grønn infrastruktur, blant annet om overvannshåndtering er innarbeidet i planforslaget, jamfør KPA § 2.3.1

## Kollektivtrafikk

Stedsanalysen og trafikkanalyse med mobilitetsplan viser hvordan planområdet kan betjenes av kollektivtrafikk, inkludert gangforbindelser og avstander til relevante stoppesteder. Planforslaget vil bidra til økt bruk av miljøvennlig transport og på den måten forbedre bymiljøet, klimaet og framkommeligheten, noe som gir positive virkninger for både nærings- og persontransport og forventes å gi positive synergieffekter som bedre folkehelse.

Kommuneplanens arealdel 2023-2035 § 7.1 om kollektivtransport anser vi er ivaretatt i og med at planforslaget nyttiggjør og støtter eksisterende kollektivtilbud, og ikke er til hinder for god fremkommelighet og gjennomgående kollektivtraseer.

Videre stiller KPA § 7.3 krav om at korte og trafikksikre gangforbindelser til viktige målpunkter, herunder lokale tjenestetilbud, skole, barnehage og kollektivholdeplass, skal ivaretas i alle plansaker der dette er relevant. Vi vurderer at dette er godt ivaretatt med planforslaget som er lokalisert midt i et etablert sentrumsområde. Videre er det ambisjon om å etablere nye snarveier og oppgradert forbindelser, samt at Violgata gjenåpnes helt eller delvis gjennom Rådhuskvartalet og planområdet. Vi viser til stedsanalysen, trafikkanalyse og utomhusplan. KPA § 2.3.13 som krever mobilitetsplan er fulgt opp og er vedlagt plansaken.

## **2.5 Medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, som barn og unge**

Det er gjennomført et orienteringsmøte med Halden ungdomsråd (HUR), hvor rådet ble informert om planarbeidet og fikk stille spørsmål og gi innspill.

Halden Ungdomsråd gjorde følgende vedtak til orienteringssaken:  
HUR er positive til et løft av rådhuskvartalet og har følgende innspill på spørsmålene som ble stilt i rådet:

1. Har ungdomsrådet innspill til hvordan vi kan sikre medvirkning fra barn i dette prosjektet?
  - Dra til skoler i sentrum eller være tilstede på plasser hvor mange ungdommer møtes. La barn og unge tegne på kart. Legge ut på SOME for å invitere flere til å mene noe
2. Bruker dere området Rådhuskvartalet og Halden gamle brannstasjon, eller nærområdet?
  - Ikke ofte
3. Hva bruker dere det til og når?
  - Ungdomsrådsmøter
  - Julegateåpning og 17.mai
4. Hva gjør dere der?
  - Det er ikke så mye annet å gjøre i dette området.
5. Hva er bra med området?
  - Lokasjon
  - Midt mellom Tistasenteret og Skofabrikken, hvor ungdom ferdes.
  - Fin arkitektur med fine gamle bygg
6. Hva er ikke bra?
  - Falleferdige fasader, trist
  - Lukket og bortgjemt

7. Dersom dere ikke bruker området, hva kan gjøre at dere ville bruke området mere?

- Bygge/renovere
- Noe nytt og spennende som tiltrekker folk.
- Må se fint ut med flere tilbud på et sted
- Cafe? Mathall? Arrangementer?

8. Opplever dere at det er trygt der?

- Trygt på dagtid, men mange skumle skjulte gater og hjørner i mørket.
- Noen av byggene kan skape en litt skitten stemning

9. Er det noe som Halden ikke har som Rådhuskvartalet kan tilføre?

- Mathall, med variert og høy kvalitet på maten.
- Flere benker og kunst
- Generelt møtested som også inkluderer ungdom

#### Kort redegjørelse for hvordan innspillene fra Halden ungdomsråd er ivaretatt i planforslaget

- Trygghet
  - planforslaget bidrar til økt sosial kontroll, oppgradering av bygg og uteområder og flere som ferdes i området, også utenfor kontortid.
- Benker og kunst, tilrettelegging for opphold og rekreasjon, også for unge
  - Planforslaget bidrar til oppgradering og nye byrom, benker er et naturlig innslag og integrering av kunst vil vurderes i det videre arbeidet
- Mattilbud og utadrettet virksomhet
  - Planforslaget legger til rette for utadrettet virksomhet
- Innspill til medvirkning fra barn
  - Dette vil følges opp i høringsperioden
- God lokasjon, midt mellom skofabrikken og Tista senteret
  - Sentral beliggenhet gir muligheter for ønsket bruk av området og planforslaget legger til rette for dette

### **2.6 Utbyggingsavtaler**

Viser til oppstartsmøtereferat side 12, det er ikke kjente forhold som utløser behov for utbyggingsavtale per nå.

## **3 Planstatus og rammebetingelser**

Dette kapitlet beskriver de ulike planenes innhold, status og betydning for planarbeidet og om det er avvik fra de overordnede planene og føringerne.

### **3.1 Statlige planer og føringer**

Statlige planretningslinjer (SPR) for arealbruk og mobilitet. Ikraftttredelse 24.01.2025  
(erstatter tidligere Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging fra 2014)

Formålet med retningslinjene er å sikre en samordnet og bærekraftig bolig-, areal- og transportplanlegging og bidra til mer effektive planprosesser.

Retningslinjene angir at areal skal betraktes som en knapp ressurs. Det skal bygges på allerede «grå arealer» og ikke bruke av nytt land og bygge ned dette.

Hovedløsning er definert som fortetting og transformasjon. Og muligheter for gjenbruk av bygninger og fellesskapsløsninger skal vurderes. Vi fremhever to hovedtema fra kapittel 4 først:

Høy arealutnyttelse med kvalitet

*Miljøvennlig mobilitet*

Angir at planleggingen skal bidra til å styrke kollektivtransport, sykkel og gange som transportformer. For byområdene bør det utarbeides planer for et sammenhengende gang- og sykkelveinett med høy kvalitet.

*Fortetting og transformasjon*

angir at i by og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkt skal det legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon med kvalitet. Samtidig bør kulturmiljø, stedskvaliteter, gode uteområder, bokvalitet og tilgang til grønnsstrukturer og naturområder vektlegges.

Kapittel 3 angir generelle retningslinjer som gjelder for hele landet. Vi gjengir et utvalg:

3.1 Samordnet areal- og transportplanlegging: Utbyggingsmønster og transportsystem må samordnes for å oppnå løsninger som er arealeffektive, begrenser transportbehovet og legger til rette for kollektivtransport, sykkel og gange og fortetting rundt knutepunkter. Hovedtyngden av boliger og fritidsboliger, handel, tjenester og arbeidsplass- og besøksintensive virksomheter lokaliseres i tråd med dette. Nye utbyggingsområder skal lokaliseres med tanke på å minimere transportbehovet, legge til rette for kollektivtransport, sykkel og gange og for å utnytte og ta vare på eksisterende bygninger og infrastruktur der dette finnes.

3.2 Sentrumsutvikling: I byer og tettsteder skal boliger, næringsvirksomhet, arbeidsplasser, handel- og tjenestetilbud lokaliseres slik at de bidrar til å styrke stedenes kvalitet, sikre friområder, skaper møteplasser og bygger opp under sentrumsfunksjonene og legger til rette for redusert transportbehov. Fortetting og transformasjon av bolig- og næringsområder skal vurderes og bør utnyttes før nye utbyggingsområder settes av og tas i bruk.

3.3 Handel og tjenester: Prinsippet om rett virksomhet på rett sted med hensyn til besøkstall, antall arbeidsplasser og transportgenerering skal legges til grunn for planleggingen. Det skal legges til rette for at handelsvirksomhet, store arbeidsplasser og publikumsrettede private og offentlige tjenestetilbud lokaliseres med god tilgjengelighet for kollektivtransport, sykkel og gange. Det bør legges til rette for at handelsvirksomhet og andre besøks- og arbeidsplassintensive virksomheter lokaliseres ut fra en regional

helhetsvurdering tilpasset eksisterende og planlagt senterstruktur. Det bør settes av tilstrekkelige arealer til etablering av hurtiglading og fyllestasjoner for hydrogen og biodrivstoff for både lette og tunge kjøretøy.

3.6 Næring og industri: Det skal tas hensyn til nærings- og industrivirksomheters arealbehov og samfunnets samlede behov for verdiskaping. Ved etablering av kraftkrevende næring og industri skal mulighetene for energiforsyning vurderes. Effektiv og sikker trafikkavvikling og god framkommelighet for godstransport skal ivaretas i planleggingen. Virksomheter for godstransport bør lokaliseres slik at eksisterende infrastruktur kan nyttiggjøres. Behovet for terminalfunksjoner og godshåndtering mellom jernbane, havn og vei må inngå i den helhetlige planleggingen.

3.9 Jordvern: Omdisponering av dyrka jord skal minimeres, og arealplanleggingen skal bidra til å nå målet om redusert omdisponering av matjord i tråd med nasjonal jordvernstrategi. Jordvern bør være et overordnet hensyn i arealplanleggingen. Potensialet for fortetting og transformasjon skal kartlegges og bør utnyttes før det vurderes å ta i bruk dyrket eller dyrkbar jord til utbyggingsformål. Hensynet til jordbrukets kulturlandskap, urbant landbruk og matberedskap skal også vektlegges. Det bør vurderes å oppheve gamle planer som innebærer omdisponering av dyrka jord, og tilbakeføre arealene til LNFR-formål.

3.10 Klima, naturmangfold og friluftsliv: Det skal tas hensyn til viktige arealer for friluftsliv og naturmangfold, samt karbonrike arealer, slik at disse arealenes kvalitet og evne til økosystemtjenester, karbonlagring og klimatilpasning opprettholdes. Muligheten for å bygge innenfor eller i tilknytning til eksisterende byggeområde skal kartlegges og utnyttes før det vurderes å ta i bruk områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR-områder) og grøntområder til utbyggingsformål. Planlegging skal bidra til å nå målet om å redusere nedbygging av særlig viktige naturarealer.

3.11 Samfunnssikkerhet, beredskap og naturfare: Planleggingen skal ivareta befolkningens sikkerhet og trygghet mot naturfare og uønskede hendelser. Drikkevannskilder skal sikres i planleggingen. For å imøtekomme klimaendringer og ekstremvær bør større utbygginger i områder med dårlige grunnforhold og/eller flom- og skredfare unngås.

3.12 Trafikksikkerhet: Planlegging skal ivareta trafikksikkerhet for alle trafikanter, spesielt gående og syklende, og særskilt sikre trygge skolevei.

3.13 Kulturmiljø: Planleggingen skal vurdere hvordan kulturmiljø kan ivaretas og brukes som ressurs i by- og stedsutvikling. Det skal vurderes hvordan arealbruksendringer vil påvirke kulturmiljø og landskap. Det bør vurderes hvordan bevaring og ombruk av verneverdige bygninger kan gi klima- og miljøgevinster.

3.14 Stedstilpasning og arkitektonisk kvalitet: Byer og steders særpreg, kulturhistoriske elementer og viktige landskapstrekk skal ivaretas. I planleggingen skal det ved fortetting, transformasjon og utvikling av nye områder legges vekt på stedstilpasning og arkitektonisk kvalitet. Muligheter for gjenbruk av bygninger og fellesskapsløsninger skal vurderes.

3.15 Universell utforming: Planleggingen skal legge til rette for likeverdige muligheter for deltakelse i samfunnet for alle.

#### Statlige planretningslinjer for klima og energi. Ikrafttredelse 20.12.2024

Formålet med retningslinjene er å sikre at klima og energi vektlegges i planleggingen etter plan- og bygningsloven. Dette inkluderer både reduksjon av klimagassutslipp, karbonopptak og -lagring, samt tilpasning til forventede klimaendringer. Retningslinjene skal bidra til at Norge når sine nasjonale klimamål, sikrer livsgrunnlaget og naturmangfoldet for fremtidige generasjoner, og opprettholder god forsyningsikkerhet for energi. Det er viktig å merke seg at de nye retningslinjene også tydeliggjør statens forventninger til hvordan dette skal gjøres, og statens bidrag til kunnskapsgrunnlag og veiledning.

Retningslinjene skal blant annet bidra til at:

- a. Norge når sine nasjonal klimamål som fastsatt i klimaloven.
- b. livsgrunnlaget og naturmangfoldet sikres for dagens og framtidige generasjoner
- c. god forsyningsikkerhet for energi opprettholdes
- d. samfunnet og økosystemene forberedes på og tilpasses klimaendringene
- e. arbeidet med å redusere klimagassutslipp, mer effektiv og fleksibel energibruk, bedre klimatilpasning og andre miljømål ses i sammenheng
- g. kommuner og fylkeskommuner prioriterer klima- og energihensyn i sin myndighetsutøvelse, og kommunene i sin virksomhet.

Kapittel 4.3 i SRP for klima og energi gir retningslinjer for hvordan energi, opptak og utslipp av klimagasser skal ivaretas i arealplanlegging. Det tydeliggjøres at arealplanleggingen må legge til rette for utslippsfrie, arealeffektive, energieffektive og ressurseffektive løsninger. Det angis en rekke punkter for hvordan klima- og energihensyn skal ivaretas i arealplanleggingen, vi gjengir de som vurderes relevante for vårt planforslag:

- a. Reduksjon av klimagassutslipp skal vektlegges i arealplanleggingen
- c. Planmyndigheten skal vurdere om tiltak som har negativ klimaeffekt kan unngås, flyttes eller forbedres (UFF-rammeverket).
- d. For å nå lavutslippssamfunnet skal planmyndigheten aktivt legge til rette for at transport, bosetting og næringsaktiviteter kan skje med så lave utslipp som mulig og at det tilrettelegges for effektiv og fleksibel energibruk.
- i. Kommunene skal legge til rette for utnyttelse av lokale varme- og kjølekilder, herunder overskuddsvarme. Kommunene skal også legge til rette for fjernvarme eller andre felles løsninger for varme- og kjøleforsyning der det er hensiktsmessig.
- j. Ved planlegging av nye områder for utbygging, fortetting eller transformasjon, skal planmyndigheten vurdere hvordan tilrettelegging for sirkulære løsninger kan bidra til reduserte klimagassutslipp og klimatilpasning, f.eks. samlokalisering, massehåndtering og god infrastruktur for ombruk og avfall.

- k. Kommunene skal vurdere og ha dialog med utbyggere om rehabilitering og gjenbruk av bygninger samlet sett er en mer bærekraftig løsning for å redusere klimagassutslipp og ressursbruk enn regulering til riving.
- m. Planbeskrivelsen og saksframlegget skal vise hvordan nasjonale hensyn til klimagassreduksjon, klimatilpasning og energi er ivaretatt

Kapittel 5 Retningslinjer for Klimatilpasning og 5.1 Generelt, angir at klimatilpasning skal bidra til at samfunnet blir bedre rustet til å møte klimaendringene. Klimatilpasning handler om å ta hensyn til dagens og framtidens klima. Klimaendringer vil påvirke natur og samfunn både på kort og lang sikt. Å ta hensyn til klimaet og endringer i dette, sammen med øvrige endringer i samfunnet, er avgjørende for å sikre en bærekraftig utvikling.

#### Kapittel 5.3 Krav til planprosess og beslutningsgrunnlag

Utvalg av første og andre avsnitt

Det skal i alle planer gjøres rede for hvilket kunnskapsgrunnlag som legges til grunn for planleggingen. Dersom det er usikkerhet knyttet til tilgjengelig kunnskapsgrunnlag som har betydning for utfallet av planen, skal dette tydelig framgå.

Når konsekvensene av klimaendringene vurderes, skal høye alternativer fra nasjonale klimaframskrivninger legges til grunn.

#### Niende og tiende avsnitt

Ved planlegging av nye områder for utbygging, fortetting eller transformasjon, skal det vurderes hvordan hensynet til et endret klima kan ivaretas. Det bør legges vekt på gode helhetlige løsninger og ivaretagelse av økosystemer og arealbruk med betydning for klimatilpasning, som også kan bidra til økt kvalitet i uteområder. Planer skal ta hensyn til behovet for åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer, og forsvarlig overvannshåndtering.

Bevaring, restaurering eller etablering av naturbaserte løsninger (slik som eksisterende våtmarker og naturlige bekker eller nye grønne tak og vegger, kunstige bekker og basseng mv.) bør vurderes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort.

1995 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen - Fastsatt av Miljøverndepartementet 20.09.1995.

Viktige nasjonale mål i retningslinjene er å sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger, og som har de fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter som til enhver tid er i samsvar med eksisterende kunnskap om barn og unges behov. Videre er det å ivareta det offentlige ansvar for å sikre barn og unge de tilbud og muligheter som samlet kan gi den enkelte utfordringer og en meningsfylt oppvekst uansett bosted, sosial og kulturell bakgrunn.

Formålet med de rikspolitiske retningslinjene er å synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Videre er formålet å gi kommunene bedre grunnlag for å integrere og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling. Samt å gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser.

Ansvar for å ivareta intensjonene og kravene i disse retningslinjene er lagt til miljøverndepartementet, statsforvalteren, fylkeskommunen og kommunene. Statsforvalteren er innsigelsesmyndighet.

Kommunen skal:

- Vurdere konsekvenser for barn og unge i plan- og byggesaksbehandlingen etter plan- og bygningsloven.
- Foreta en samlet vurdering av barn og unges oppvekstmiljø for å innarbeide mål og tiltak i kommuneplanarbeidet.
- Utarbeide retningslinjer, bestemmelser eller vedtekter om omfang og kvalitet av arealer og anlegg av betydning for barn og unge, som skal sikres i planer der barn og unge er berørt.
- Organisere planprosessen slik at synspunkter som gjelder barn som berørt part kommer fram og at ulike grupper barn og unge selv gis anledning til å delta.

Følgende krav til fysisk utforming er aktuelle for denne detaljreguleringen:

- Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.
- I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at arealene: 1) er store nok og egner seg for lek og opphold, 2) gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider, og 3) kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.
- Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal, eller dersom omdisponering av areal egnet for lek fører til at de hensyn som er nevnt i punkt ovenfor, for å møte dagens eller framtidens behov ikke blir oppfylt.

#### Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027:

Regjeringen legger hvert fjerde år fram nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging for å fremme en bærekraftig utvikling i hele landet. Dokumentet for 2023–2027 fokuserer på følgende hovedpunkter:

1. Bærekraftig utvikling: Kommuner og fylkeskommuner skal bidra til å nå de 17 bærekraftsmålene og Parisavtalens klimamål.

2. Demografiske endringer: Tilpasning til en aldrende befolkning og lavere andel yrkesaktive.
3. Bosetting og næringsutvikling: Stimulere til vekst i områder med svak eller negativ befolkningsutvikling.
4. Klima og miljø: Prioritere klima- og miljømål i planleggingen.
5. Sosial og geografisk omfordeling: Sikre at ingen grupper utelates, med fokus på de mest sårbare.

### Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus sitt forventningsbrev til kommunene2025

Statsforvalteren har sendt ut et forventningsbrev til kommunene som inneholder sentrale forventninger og oppdrag fra nasjonale myndigheter. Hovedpunktene inkluderer:

1. Gjennomføring av nasjonal politikk:
  - Kommunene skal følge opp nasjonale mål og retningslinjer.
  - Implementere nasjonale strategier på lokalt nivå.
  - Sikre at lokale planer er i tråd med nasjonale føringer.
2. Rettssikkerhet:
  - Statsforvalteren fører tilsyn med kommunenes virksomhet.
  - Være klageinstans for kommunale vedtak.
  - Sikre at kommunale beslutninger er lovlige og rettferdige.
3. Samordning av statlige styringssignaler:
  - Formidle statlige styringssignaler til kommunene.
  - Gi råd og veiledning til kommuner.
  - Samordne ulike statlige krav og forventninger.
4. Arealplanlegging:
  - Føringer for arealplanlegging er innarbeidet i forventningsbrevet.
  - Sikre bærekraftig arealbruk.
  - Redusere nedbygging av landbruks-, natur- og friluftsområder.
  - Ivareta nasjonale og regionale interesser i arealplanleggingen.

## **3.2 Regionale planer**

### Fylkesplan for Østfold - *Østfold mot 2050*

Formål - Helhetlig by- og stedsplanlegging

Østfold endres gradvis. Skal vi beholde vårt flotte kulturlandskap, levende bygder og et livskraftig landbruk, må vi skape gode og kompakte byer og tettsteder. Disse må utvikles med kvalitet, slik at de ikke skaper nye sosiale forskjeller, og de må baseres på klimavennlig transport i form av sykkel, gange og kollektivtransport. På den måten kan byene og tettstedene både bli attraktive og bidra til bedre folkehelse.

## Aktuelle retningslinjer

Klima og miljø - delmål og strategier, utvalg av de mest relevante punktene gjengis:

### Delmål klima og energi

1 Transporteffektivitet skal være førende for arealbruken i Østfold. Lokalisering av rett virksomhet på rett sted skal bidra til å redusere transportbehovet. Bolig-, areal- og transportplanlegging skal samordnes. Det skal legges vekt på å utvikle gode, kompakte tettsteder og byer.

3 Østfoldsamfunnet skal sammen stimulere til overgang fra privatbil til gange, sykkel, el-sykkel og kollektive transportløsninger. Disse transportformene må sikres god fremkommelighet og høy brukervennlighet. Bilbruk i byer og tettsteder bør reduseres gjennom bilbegrensende tiltak, kombinert med at nullutslippsbiler og biogasskjøretøy gis fordeler framfor fossilkjøretøy.

### Delmål klimatilpasning

13 Planleggere, utbyggere og næringsdrivende må sørge for løsninger som forhindrer at overvann fører til flom i tettbebygde områder, bekker og vassdrag. Nødvendig infrastruktur må oppgraderes for å ta høyde for klimaendringer.

14 I planarbeidet for kystnære strøk, skal man ta hensyn til forventet havnivåstigning og stormflo, og i tillegg legge inn økte marginer for mer ekstremvær.

### Delmål: Naturmangfold og blågrønn struktur

16 Plan- og bygningsloven skal benyttes som verktøy for å sikre naturmangfold, og til å restaurere og gjenskape vassdrag og naturområder, særlig rundt byer og tettsteder.

23 Det må mobiliseres bredt for å bekjempe og forebygge spredning av fremmede arter. Både det offentlige, næringslivet og den enkelte østfolding bærer dette ansvaret.

### Delmål: Infrastruktur og samferdsel

Østfold skal ha et transportsystem som fremmer helse, miljø, kultur og verdiskaping.

Transportsystemet skal bidra til positiv regional utvikling med attraktive byer og bygder i Østfold. Eksisterende infrastruktur skal utnyttes og vedlikeholdes på en god måte.

21. Arealstrategien i Østfold skal sikre fornuftig plassering av næringsvirksomhet tilknyttet eksisterende eller ny infrastruktur.

## 3.3 Kommunale (overordnede) planer

## Kommuneplanens arealdel, 2023-2025



Arealformål som dekker planområdet er Bebyggelse og anlegg – nåværende

Arealbruk, bestemmelser og retningslinjer (utvalg)

#### § 2.2 Krav om reguleringsplan (Pbl. § 11-9)

Følgende typer tiltak utløser krav om reguleringsplan, uavhengig av arealformål:

Nærings- og forretningsbebyggelse, samt bebyggelse for offentlig/privat tjenesteyting

11. Utvidelse med et BRA på mer enn 200 m<sup>2</sup> til eksisterende bebyggelse for næring, forretning, offentlig/privat tjenesteyting og idrettsanlegg.

12. Oppføring av bebyggelse for næring og forretning, samt for offentlig/privat tjenesteyting over 200 m<sup>2</sup> BRA.

#### § 2.3.1 Rekkefølgekrav for teknisk og grønn infrastruktur (Pbl. § 11-9, pkt. 8)

Rekkefølgekrav for nødvendige tekniske anlegg og blå/grønn infrastruktur skal innarbeides i reguleringsplanen.

#### § 2.3.2 Estetikk og arkitektur (Pbl. § 11-9, pkt. 8)

Estetikk og arkitektur skal omtales som egne tema i alle reguleringsplaner.

#### § 2.3.3 Stedsanalyse og landskapsanalyse (Pbl. § 11-9, pkt. 8)

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner kan kommunen kreve at det utarbeides en stedsanalyse, landskapsanalyse og/ eller kartlegging av grønnstruktur.

#### § 2.3.5 Overvannshåndtering og flomfare (pbl. § 11-9, pkt. 3)

I reguleringsplanen skal det redegjøres for hvordan håndteringen av overvann og flomveier er løst, og planen skal identifisere og sikre arealer med hensyn til flomfare, stormflo og

overvannshåndtering. Ved regulering skal det utføres ROS-analyse som dokumenterer at avrenningen og avrenningshastigheten ikke øker som følge av tiltaket.

ROS-analysen skal vise en vurdering av risiko for værrelaterte hendelser, inkludert hendelser man antar vil tilta i hyppighet og alvorlighetsgrad som følge av klimaendringer.

#### § 2.3.8 Risiko- og sårbarhetsanalyser (Pbl. § 11-9, pkt. 8)

Risiko og sårbarhetsanalyser (ROS) skal inngå i all arealplanlegging. Utfylt sjekklister for risiko- og sårbarhetsvurderinger skal følge alle forslag til reguleringsplaner.

#### § 2.3.10 Universell utforming (Pbl. § 11-9, pkt. 8)

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan universell utforming sikres, både internt i planområdet og i forhold til tilstøtende eiendommer.

#### § 2.3.11 Masseforvaltning (Pbl. § 11-9, pkt. 8)

Reguleringsplanen skal sikre at lokalisering og drift av masseuttak, masseuttak/deponi optimaliseres med hensyn til transport, økonomi, miljø, gjenbruk, og avveies mot effektene på nærmiljø, kulturminner, kulturmiljøer, landskap og natur og naturressurser.

Reguleringsplanen må inneholde en masseforvaltningsplan. Overskuddsmasser skal som hovedregel utnyttes innenfor planområdet eller i nærliggende byggeområder.

Masseforvaltningsplanen må synliggjøre hvordan overskuddsmasser skal håndteres og hvor de eventuelt skal plasseres. Overskuddsmasser bør fortrinnsvis sorteres innenfor planområdet og gjenbrukes. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner for områder større enn 10 dekar skal areal for mellomlagring og sortering av masser ligge innenfor planområdet. Bestemmelsene skal inneholde rekkefølgekrav for avslutning og opprydning av mellomlageret.

#### § 2.3.12 Naturmangfold, forurensning og miljøovervåking (Pbl. § 11-9)

Effektene av tiltaket på naturmangfold skal vurderes i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner, jf. Også Naturmangfoldloven. Ved gjennomføring av reguleringsplaner og kommunedelplaner skal planen avklare og belyse nødvendig miljøoppfølging og miljøovervåking. Dette kan omfatte støy, luftkvalitet, utslipp, avfallshåndtering, grunnforurensning og påvirkning på naturmangfold mv. Vurdering av behovet for oppfølging og tiltak skal omfatte både byggeperioden og etter at tiltaket er gjennomført. I reguleringsplanarbeidet skal det redegjøres for hvordan nye tiltak og inngrep kan påvirke miljøtilstanden til vannforekomsten. Konsekvensene av tiltaket må vurderes ut fra miljømålet for vannforekomsten, jf. vannforskriften § 12.

#### § 2.3.13 Krav om mobilitetsplan (Pbl. § 11-9, pkt. 8)

Ved etablering av virksomheter med over 50 ansatte eller utbyggingsprosjekter større enn 3000 m<sup>2</sup> skal det i forbindelse med plansaken utarbeides en mobilitetsplan.

#### § 2.4.2 Rekkefølgekrav for utbygging av næringsområder (Pbl. § 11-9, pkt. 8)

a) Utbygging i eksisterende næringsområder Utbygging i eksisterende næringsområder med god tilknytning til transportnettets prioriteres før nye områder tas i bruk.

### § 3.1 Utbyggingsavtaler (Pbl. § 11-9, pkt. 2)

Når forutsetningene for å inngå avtale til stede, og det anses som hensiktsmessig, skal det skal som hovedregel inngås utbyggingsavtaler. Utbyggingsavtaler skal særlig vurderes der vedtatt arealplan med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging av offentlige anlegg og/eller tilpasning til slike anlegg. Med offentlige anlegg menes alle anlegg/tiltak som er vist som offentlig regulert formål i arealplanen eller som følges av bestemmelsene for planen, for eksempel offentlige trafikkanlegg og offentlige friområder. Offentlige anlegg omfatter også ledninger for vann, avløp, fjernvarme o.l.

### § 4.2 Parkering (Pbl. § 11-9, pkt. 5) forretning, kontor og næring

Næringsbebyggelse og annen tjenesteytende virksomhet skal ha parkeringsplasser for biler og sykler slik det fremgår av tabellen i § 4.2.4. Parkeringsplass kan etableres på fellesareal på egen tomt, eller på fellesareal der flere tomter naturlig kan etablere en felles parkeringsløsning. I tilfeller der beregning etter tabellen i § 4.2.4 gir et kunstig høyt antall parkeringsplasser, og/eller ut fra en vurdering av tilgjengelighet til gang-/sykkelvei eller kollektivtransport kan kommunen benytte skjønn i fastsettelsen av kravet til parkering. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal avsettes til bevegelseshemmede. Det skal legges til rette for sykkel- og MC-parkering. Minst 25 % av sykkelparkeringsplassene skal være overbygd, og det skal være mulig å låse fast sykkelen til stativet.

### § 5.1 Arkitektur og landskapstilpasning (Pbl. § 11-9, pkt. 7)

Ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det får en god arkitektonisk utforming i samsvar med dets funksjon etter reglene gitt i plan- og bygningsloven. Ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Ny bebyggelse skal ikke blokkere viktige siktlinjer, og bebyggelsen skal underordnes viktige landskapstrekk og landemerker. Ved utforming av ny bebyggelse skal det legges vekt på tilpasning til stedets karakter med hensyn på volum, materialvalg, farger og bygningstypologi. Farger skal være avdempet og i størst mulig grad tilpasses omkringliggende bebyggelse. Stedskarakterer og gode helhetsløsninger skal vektlegges i fortettingsprosjekter. Ved søknad om tiltak skal utbygger redegjøre for hvordan utforming av bebyggelsen og hensynet til fjernvirkning er ivaretatt. Bruken av reflekterende materialer på tak og fasade skal unngås. Solceller på tak/vegg omfattes som hovedregel ikke av dette punktet, men bør ha en utforming og kvalitet som er tilpasset omgivelsene.

### § 5.2 Verneverdig bebyggelse (Pbl. § 11-9, pkt. 7)

For eksisterende bygning som etter kommunens skjønn har historisk, arkitektonisk, eller annen kulturell verdi i seg selv, eller som del av et bygningsmiljø, kan kommunen kreve at det tas hensyn til disse verdiene ved endring av bestående bygning eller oppussing av fasade. I bevaringsøyemed kan kommunen kreve at bygningens originale uttrykk og karakter bevares, opprettholdes eller tilbakeføres. Prinsippet bevaring og istandsetting, framfor utskiftning av opprinnelig eller eldre bygningsdeler i eksteriøret, skal etterfølges i størst mulig grad. På enkelttomter der det er oppført bygg fra før 1930 skal bygninger og anlegg i utgangspunktet bevares. Ny bebyggelse må i størst mulig grad tilpasses den eksisterende bebyggelsens volum, form og uttrykk.

Saker som gjelder riving, vesentlig om- eller påbygginger, samt dispensasjoner skal sendes regional kulturminneforvaltning til uttalelse.

#### § 5.3 Verdifulle kulturmiljøer og -landskap (Pbl. § 11-9, pkt. 7)

Ved lokalisering og utforming av tiltak i områder med verdifulle kulturmiljøer skal det legges vekt på hensynet til områdets historiske og kulturelle verdi og tilpasning til omgivelsene. Alle nye tiltak innenfor et bevaringsverdig kulturmiljø og på eiendommer med kulturminner skal gis en plassering og utforming som samsvarer med de eksisterende bygningene og områdets historiske trekk. Områdene med verdifulle kulturmiljøer, avmerket som hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø (#1-#15) på plankartet, har stor verneverdi på bakgrunn av arkitektoniske kvaliteter, stor aldersverdi og grad av opprinnelighet, enhetlig struktur, eller at de er typiske for sin tid. I disse områdene gjelder følgende bestemmelser: d) Fasadeendringer, restaurering og oppussing skal gjøres med respekt for originale historiske/arkitektoniske kvaliteter, og utforming av tilbygg/påbygg skal bygge opp under opprinnelig stil.

#### § 6.2 Sikkerhet mot naturpåkjenninger (Pbl. § 11-9)

Områdestabiliteten skal være dokumentert som sikker før tiltak igangsettes og senest på reguleringsplannivå, jf. pbl.

§ 28-1. For byggesaker som er unntatt krav om reguleringsplan må område- og lokalstabiliteten være dokumentert på lik linje som i en reguleringsplan før tiltak igangsettes.

#### § 6.3 Håndtering av overvann (Pbl. § 11-9, pkt. 3)

Tiltakshaver skal redegjøre for planlagt overvannshåndtering ved søknad om byggetiltak. Det må dokumenteres at avrenningen og avrenningshastigheten ikke øker som følge av tiltaket. Overvann skal tas hånd om lokalt og åpent. Det kan skje gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og ved åpne vannveier, eller på annen måte som utnytter vannet som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes.

#### § 7.1 Kollektivtransport (Pbl. § 11-9, pkt. 3 og 8)

God framkommelighet og gjennomgående kollektivtrasè skal sikres i alle plansaker der dette er relevant.

#### § 9.1 Bebyggelse og anlegg (Pbl. § 11-7, pkt. 1) - sentrumsformål

Bestemmelsene i dette avsnittet gjelder for områder avsatt til sentrumsformål i plankartet med underformål nåværende eller framtidig sentrumsformål. Sentrumsområder skal ha høy arealutnyttelse og variert funksjonssammensetning, herunder boliger, forretninger, kontor og tjenesteyting. All ny bebyggelse skal tilpasses og dimensjoneres med utgangspunkt i sentrumsfunksjonen og omkringliggende bebyggelse.

---

### Kommuneplanens samfunnsdel for Halden kommune 2018–2050, vedtatt 1.11.2018

Viktigste målene som er relevant for denne planen er

- Mål om mer kompakt byutvikling
- Mål om bevaring av Halden som historisk by/ivaretagelse av kulturhistoriske miljøer

Formål: Kommuneplanens samfunnsdel har som formål å legge til rette for en bærekraftig utvikling av Halden kommune. Planen skal bidra til å møte framtidige utfordringer og sikre en helhetlig og langsiktig utvikling av kommunen.

Hovedmål:

- Bærekraftig utvikling: Sikre en balansert utvikling som ivaretar miljø, økonomi og sosiale forhold.
- Levende lokalsamfunn: Styrke lokalsamfunnets attraktivitet og livskvalitet for innbyggere.
- Innovasjon og næringsutvikling: Fremme innovasjon og støtte opp om lokal næringsutvikling.
- God helse og trivsel: Skape gode levekår og fremme helse og trivsel blant innbyggerne.
- Mer kompakt byutvikling: Fremme en mer kompakt byutvikling for å redusere transportbehov og energiforbruk.
- Bevaring av Halden som historisk by: Ivareta kulturhistoriske miljøer og bevare Halden som en historisk by.

Viktige trekk:

- Klimautfordringer: Tiltak for å møte klimautfordringer og redusere klimagassutslipp.
- Sosiale forskjeller: Arbeid for å redusere sosiale forskjeller og sikre like muligheter for alle.
- Digitalisering: Tilpasning til økt digitalisering og automatisering i samfunnet.
- Arealbruk: Bærekraftig arealbruk som ivaretar natur- og friluftsområder.

Rullering:

Neste rullering: Planlagt rullering av kommuneplanens samfunnsdel er satt til 2028

### Sentrumsplan, vedtatt / ikrafttredelse 09.03.2017 (Nasjonal arealplanid 3101 S-plan)

Arealformål som dekker planområdet, er sentrumsformål Nåværende. Del av planområdet er angitt med hensynssone H-570 – Bevaring kulturmiljø

Sentrumsplan for Halden 2017-2029

Mål fra sentrumsplanen (går foran kommuneplanen)

- 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

### § 2.2 Bebyggelse og anlegg – områdekarakter

Ved utforming av nybygg eller tiltak som endrer utseendet på bygninger i planområde gjelder det generelt at en skal ta hensyn til områdekarakteren.

### § 2.3 Bebyggelse og anlegg – gatestruktur

Eksisterende gatestruktur og kvartalsstruktur ligger fast og skal ikke overbygges eller brytes. Historiske gateløp jfr. temakart Verneverdige bygninger/områder, skal vises spesielt oppmerksomhet i planleggingen av nye tiltak.

### § 2.4 Bebyggelse og anlegg – kvartalsstruktur

Kvartalsstrukturen skal ivaretas. All bebyggelse skal plasseres i byggelinje mot fortau der dette er praksis. Der byggelinjer for hele kvartal ligger tilbake fra fortau skal denne følges. Der det likevel er ubebygde areal mellom bygninger skal det utfylles med gjerder, porter eller beplantning tilpasset bebyggelsens karakter.

### § 2.5 Bebyggelse og anlegg – bebyggelsens formspråk

Formspråket i bebyggelsen skal baseres på tydelig slektskap eller nyskapende kontrast. Løsninger må begrunnes med forståelse for området. Bygninger som danner fondmotiv (særpreget bygning) i gater, hjørner eller annen fokus, skal vies spesiell oppmerksomhet.

### § 2.10 Bebyggelse og anlegg – sykkel/bilparkering

Parkering skal ved større byggeprosjekter etableres i parkeringskjeller. Evt. garasjeanlegg på bakkeplan som løfter friarealer opp ett nivå innenfor områder med 100 % BYA.

For formålene kontor, forretning, industri og lager

Parkeringsplass etableres på fellesareal på egen tomt, eller for fellesareal der flere tomter naturlig kan etablere en felles parkeringsløsning. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal avsettes til bevegelseshemmede.

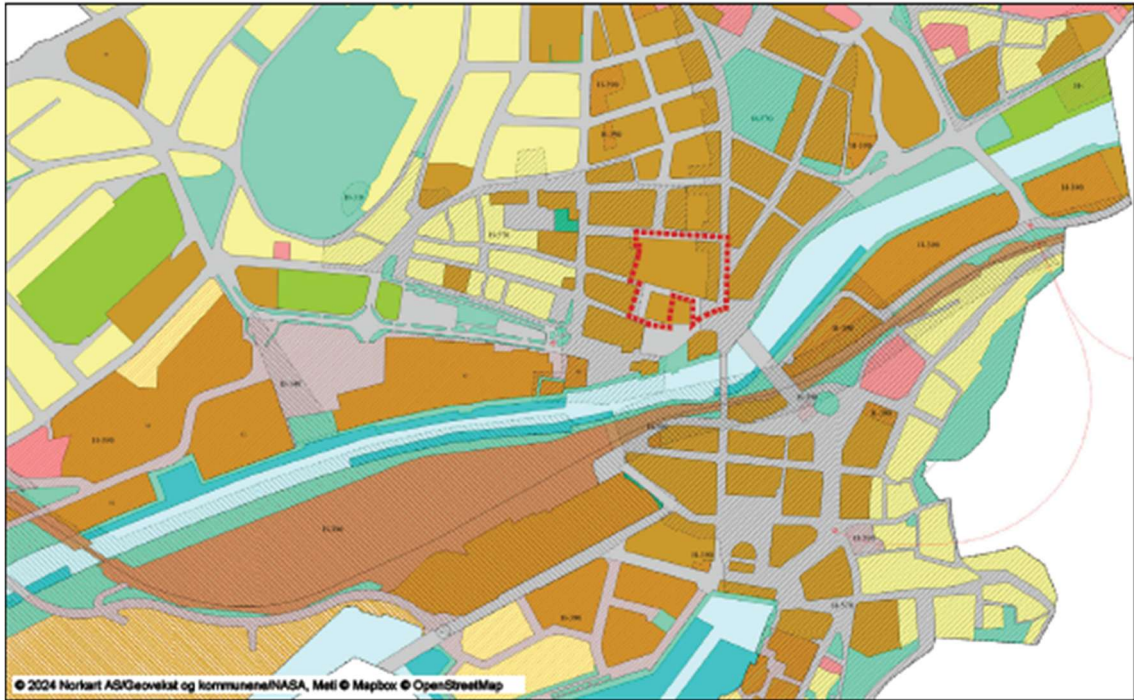
Kontor	100 m2 bil: min 0,3 - maks 1,0	sykkel: min 1,0
Forretning	100 m2 bil: min 0,5 - maks 1,5	sykkel: min 1,0

### § 3.1 Offentlige rom – offentlige fellesrom

Det er viktig å bevare og skape nye offentlige rom (gågate, plasser, torg og parker) i sentrum slik at en voksende befolkning kan møtes og delta i aktivitet i fellesskap.

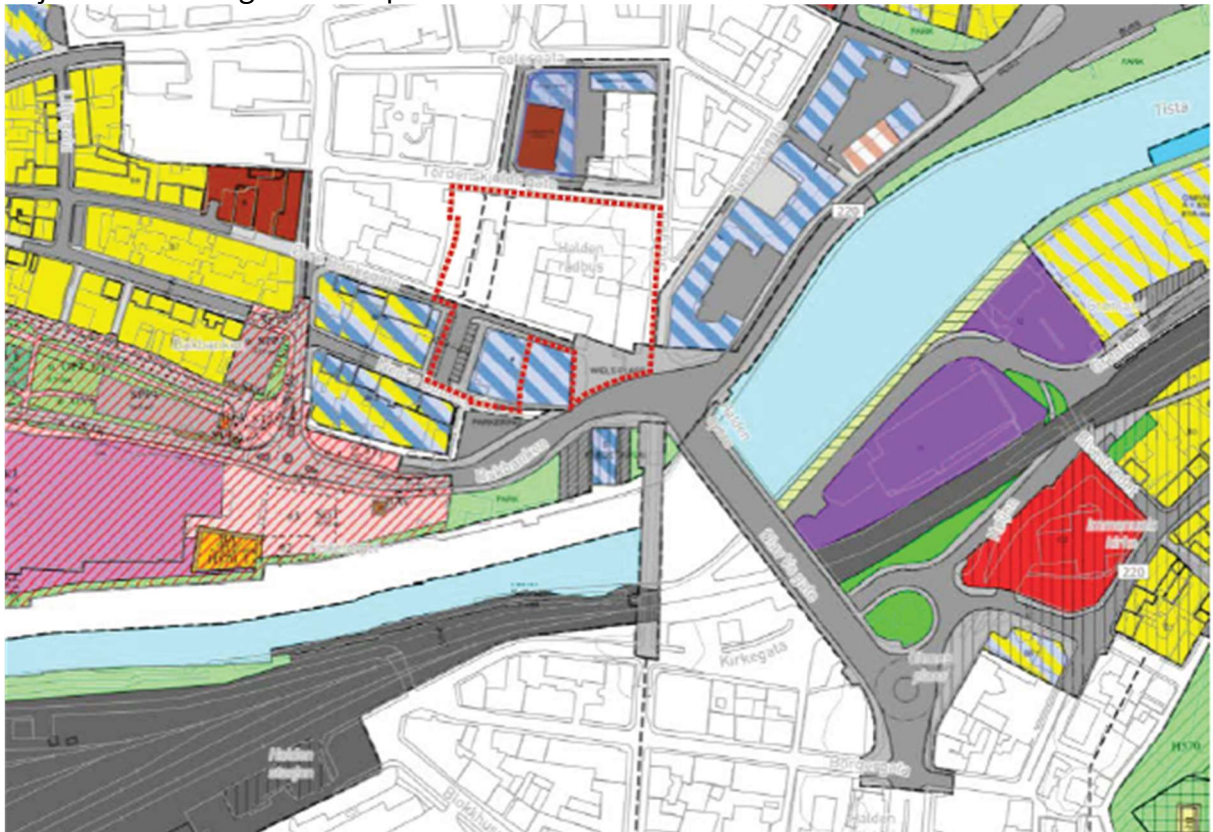
De offentlige rom skal være universelt utformet og tilrettelagt for gående og syklende.

Skjermbilde fra Sentrumsplan for Halden 2017-2029



### 3.4 Gjeldende, tilgrensende og overlappende reguleringsplaner

Skjermbilde av tilgrensende planer



Datagrunnlag: Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

plan-ID G-523 Violgata, reguleringsendring, vedtatt 20.02.1958.

Sentrumsplanen gjelder foran denne planen. Det må vurderes om den gamle reguleringsplanen skal oppheves eller om det er tilstrekkelig at ny plan går foran. Vi ønsker å drøfte begge alternativene med kommunen og avklare hva det vil innebære.

Reguleringsplan for Banken, østre del (Plan-ID G-242), vedtatt 08.01.1985

Reguleringsplan for Kvartalet Storgata, Teatergata, Tordenskiolds gate og Violgata (Plan-ID G-543) , vedtatt 02.08.1979

Reguleringsplan for Kvartalet Torgny Segerstedts gate, Wielsplass, Storgata og Jacob Blochs gate (Plan-ID G-196), vedtatt 06.08.1980

### 3.5 Temaplaner, analyser og utredninger

Øvrige planer, analyser og utredninger som har betydning for planarbeidet.

Forslag til ny gatebruksplan i Halden, på høring nå

Kommunedelplan for klima og energi, vedtatt 18.juni 2020  
Mål om effektiv energibruk og fornybare energikilder.

## 4 Eksisterende forhold og analyse av spesielle problemstillinger

### 4.1 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Ortofoto med planavgrensningen vist med sort stiplet strek



Kilder Norkart/Halden kommunes kartside/Mad arkitekter

Dagens arealbruk i planområdet er kontorformål, offentlig administrasjon og rådhus, med noen næringsarealer, samt garasjer, lager og forsamlingslokale. Deler av bebyggelsen har tidligere vært brannstasjon og står nå tom i påvente av istandsetting og oppgradering. Øvrige deler av planområdet består av gater og byrom.

Omkringliggende arealbruk består av boliger og utadrettet virksomhet og næring i sørvest. Halden kulturskole og kinolokaler i vest. Kulturhuset i Halden i nordvest. Parkeringsplasser og kontorlokaler, samt bank og utadrettet næring i Nord. I øst ligger Storgata som er en viktig gågate med en del utadrettet virksomhet og kontorlokaler / offentlig administrasjon.

#### 4.2 Stedets karakter

Stedets karakter med tanke på det bygde miljøet er en tett, historisk bystruktur og består av sentrumsbebyggelse i form av lavere trehusbebyggelse med boliger og næringslokaler i små kvartaler med intime gateløp og innslag av bytrær og vegetasjon. Og litt større murgårder i 2, 3 og 4 etasjer, med næring, kontor, kulturbygg og andre sentrumsfunksjoner, organisert i bykvartaler hvor noen er åpne/ikke fullt utbygde. Gater og plassdannelser er også litt større i områdene med murgårdsbebyggelse. Planområdet ligger på en elvebank, på nordvestsiden av elven Tista. Det vises også til eget vedlegg, *Rådhuskvartalet stedsanalyse*, som tar for seg den historiske utviklingen, opplevde kvaliteter og stedsidentitet med mere.

#### 4.3 Eiendomsforhold

Oversikt over hvilke eiendommer/deler av eiendommer som planområdet består av, slik det framkommer i kommunens eiendomsregister pr. 6 januar 2025:

Gnr/Bnr	Eier/Adresse
62/101	Halden kommunale pensjonskasse/Wiels plass 4
62/102	Halden kommunale pensjonskasse/Storgata 8
62/223	Bankbygget Wiels plass AS, c/o Halden kommunale pensjonskasse/Violgata 1
62/226	Halden kommunale pensjonskasse/ingen adresse
62/229	Halden kommune/ingen veiadresse
62/230	Halden kommunale pensjonskasse/Tordenskjoldsgate 4 og Øvre Bankegate 1
62/232	Halden kommunale pensjonskasse/ingen adresse på eiendommen, 2 teiger
62/0	<i>Halden kommune / deler av Tordenskjoldsgate, Storgata, Øvre Bankegate, Nedre Bankegate og Violgata</i>

62/233	Halden kommunale pensjonskasse/ingen adresse, liten teig mellom Øvre Bankegate og Gnr 62/Bnr 229
--------	--

#### 4.4 Landskap og fjernvirkning, solforhold og lokalklima

##### Topografi og landskap

I det større landskapsrommet ligger planområdet Rådhuskvartalet på en elvebanke ved munningen av Tista mot Iddefjorden/Ringdalsfjorden. Munningen ligger ytterst i dalen som snevrer seg inn i bredde og høyde mot Tistedal i øst. Tista er grunnlaget for byen og det viktigste naturskapte, strukturerende elementet i sentrum. Åsene og fjellene som omslutter byen gir rammer for viktige siktlinjer og fondmotiver, og den strategiske plasseringen av Fredriksten festning mot svenskene i øst.

##### Fjernvirkning

Halden er en av få byer på Østlandet som i stor grad også betraktes ovenfra. Ikke bare fra Fredriksten festning, men fra Rød herregård, Rødsfjellet og Micheletfjellet med flere. Planområdet med Rådhuskvartalet, nærområdet og sentrumsområdet oppleves fra høydene rundt som en relativt tett bygget og sammensatt by, nede på flaten, med variasjon i bygningstypologier, bygninger og byggehøyder, og med varierte takflater og materialbruk. Byen oppleves som omkranset av fjellene/høydene rundt med mye innslag av vegetasjon og natur mellom den litt mer spredte bebyggelsen utenfor sentrum. Slangetårnet på brannstasjonen og Wiels plass ved brua over Tista er viktige og lesbare kjennemerker i opplevelsen av Halden sentrum sett fra høydedragene rundt byen.



### Solforhold og lokalklima

Halden sentrum og Rådhuskvartalet har et temperert klima med tydelige årstider.

#### Solforhold

I vintermånedene er gater, byrom og utearealer i Halden sentrum og Rådhuskvartalet ofte skyggelagt på grunn av lav solhøyde og omkringliggende bygninger. Dette kan føre til kalde og skyggefulle gater, spesielt i desember og januar. Om våren og høsten og særlig om sommeren er solforholdene gode, med lange dager og mye sollys.

#### Vind og vindretninger

Dominerende vindretninger i vintermånedene er fra nord og nordøst, noe som kan føre til kalde vinder og økt følelse av kulde.

Om sommeren, våren og høsten er vindretningene mer skiftende, om sommeren ofte til sørvestlige retninger, som bringer mildere og fuktigere luft.

#### Temperatur

Gjennomsnittstemperaturen i Halden varierer betydelig gjennom året. Vintermånedene, desember til februar, har gjennomsnittstemperaturer rundt  $-1,7^{\circ}\text{C}$ , mens sommermånedene, juni til august, kan nå gjennomsnittstemperaturer på  $17,2^{\circ}\text{C}$ .

#### Kaldras

På kalde vinterdager kan kaldras og trekk av kaldluft langs elven forekomme, og hvor kald luft samler seg i lavtliggende områder som Halden sentrum, noe som kan føre til lavere temperaturer enn i omkringliggende områder.

#### Inversjon

Temperaturinversjoner kan oppstå, spesielt på klare og stille vinterdager, hvor kald luft blir fanget nær bakken og fører til svært lave temperaturer.

#### Nedbør

Halden mottar betydelig nedbør gjennom året, ofte som kraftige regnskyll. Statistisk er det mest nedbør i august og minst i mars måned.

## 4.5 Kulturminner og kulturmiljø

Halden sentrum er rik på kulturminner og kulturmiljøer som gir et unikt innblikk i byens historie og utvikling. Bybrannen i 1826 førte til at mange bygg ble oppført i den rådende empirestilen – og 'empirebyen' ble født. Rådhuskvartalet, som ligger i hjertet av Halden, er et område med stor historisk betydning og flere verneverdige bygninger.

Rådhuskvartalet består av en sammensatt bygningsmasse med bygninger fra ulike tidsperioder. Kvartalet er avgrenset av Storgata, Tordenskjolds gate, Øvre Bankegate og Oscars gate samt Wiels Plass. Den historiske kvartalsstrukturen ble endret spesielt etter

stengningen av Violgata ved oppføringen av Folkets Hus i 1960, og rivingen av Sveagården og Violgata 4 i 1967 – nå parkeringsplass ut mot Øvre Bankegate.

#### Historiske bygninger i Rådhuskvartalet

Halden Rådhus er en sentral bygning i kvartalet, opprinnelig oppført som bolig i empirestil for byfogd Carl Adolph Dahl i 1819, påbygget til to etasjer av Truls Wiel ca. 1890 og senest ombygd til rådhus i nyrenessansestil i 1902. Bygningen har stor kulturhistorisk verdi og er et viktig symbol på byens administrative historie.

Halden gamle brannstasjon er et annet viktig kulturminne. Bygningen er oppført i relativt nøktern nyklassisistisk stil i 1911, med innslag av jugendstil og nygotikk spesielt på takarker og det karakteristiske slangetårnet. Bygget var i tillegg til sine funksjoner som brannstasjon, hovedsakelig et leilighetsbygg for de ansatte og deres familier. Utover på 1900-tallet har disse leilighetene i stadig større grad blitt ombygget og bygget fremstår i dag som et næringsbygg. Den lille fløyen i bakgården er i dårlig teknisk stand grunnet råte og trenger betydelig gjenoppbygging om den skal bevares.

Forretningsgården i Storgata 8, også kjent som "Domusgården", ble oppført i 1912 og har fasader i nyrenessansestil med jugendstil-elementer. Etter tidsmessig ombygging til Domus i 1966 ble 1. etasje i stor grad tilbakeført i 1996 til utformingen vi ser i dag. Bygningen har middels kulturhistorisk verdi.

Funkisgården i Tordenskjolds gate ble oppført på 1930-tallet i en stram, men tilpasset stil med horisontale bånd, tydelig gesimsmarkering og saltak. Interiøret er i liten grad bevart, men fasadene ble nylig rehabilitert i flott utførelse sammen med Storgata 8. Bygningen har middels kulturhistorisk verdi.

(Administrasjonsbygget til Domus i Tordenskjolds gate sto ferdig i 1966 i en industriell stil med brutalistiske forbilder. Bygget vurderes å ha liten kulturhistorisk verdi og passer dårlig inn i bymiljøet.)

Folkets Hus, oppført på tvers av Violgata i 1960, har verdi som senmodernistisk forsamlingshus med bevart interiør i storsalen, foajé og trappeoppgang. Fasadene har endret uttrykket noe i senere tid, ved heistilbygg på Sven Elvestads plass og platekledning. Bygningen har noe kulturhistorisk verdi.

(Tilbygget til Folkets hus i Øvre Bankegate 1 ble oppført i 2000 og har liten kulturhistorisk verdi.)

#### Kulturmiljø

Området rundt Rådhuskvartalet er preget av et variert kulturmiljø med både offentlige og private bygninger. Dette inkluderer gamle handelsgårder, forsamlingslokaler, skolebygg, bolighus og offentlige plasser som har vært viktige for byens sosiale og økonomiske liv.

Det som i dag heter Wiels plass, har lenge vært et av byens aller viktigste knutepunkter. I gamle kart og malerier er det herfra byens eneste bro går over Tista til sydsiden og festningen. Bygatene som i dag heter Storgata og Svenskegata har spor tilbake til 1600-tallet og er trolig enda eldre, og Banken i vest ble etablert fra midten av 1700-tallet.

Halden sentrum har flere andre verneverdige bygningsmiljøer, inkludert gatene rundt og nord for torget på sydsiden, sjøbodene i indre havn og langs Tista, og trehusmiljøene i Sørhalden og på Damhaugen/Porsnes, i tillegg til Banken. Industrihistorien er også tydelig med de gamle skofabrikkene i Sørhalden og 1800-tallets trelast- og papirindustri langs Tista fra Høvleriet til Tistedal. Jernbanestasjonen fra 1879 er spesielt flott i norsk sammenheng, og ble fredet i 2006.

Disse miljøene gir et levende bilde av Halden som en handels- og industriby med en rik historie.

Se vedlagt konsekvensutredning for kulturmiljø v/NIKU og stedsanalyse v/Nomad (Mad) med tidslinje for et lite utvalg historiske bygg i Halden sentrum.

#### **4.6 Naturverdier**

Det er ikke gjennomført fysisk befarings- eller vurderinger av fagpersoner med relevant kompetanse, men fagavdelingen i kommunen har gitt innspill ved planoppstart.

Planområdet er i en tett by situasjon og består for det meste av bebygde og asfalterte arealer, rivningstomter med parkeringsareal eller andre harde flater. Det er ikke treff i selve planområdet ved kartoppslag i tjenesten naturbase.no, men i området der Tista renner ut i fjorden er det markert observasjon av flere fuglearter, blant annet hettemåker og Lomvi, som er kritisk truede arter. Og fuglearten Tårnseiler som er vurdert å være nær, truet, samt en del livskraftige arter.

Rett sør for planområdet, i gaten Bakbanken er det markert treff/observasjon av karplanten Takfaks, en sterkt truet art.

Ved oppslag i artsdatabanken er det også noen treff utenfor planområdet, blant annet på området mellom Nedre Bankegate og Bakbanken er det gjort registrering av karplanten bulmeurt, en sterkt truet art på rødlista.

I storgata 8 er det registrert karplantene Flikbrønsle og Gjetertaske, begge er arter som er definert som LC, livskraftige. På en plen ved Storgata eller Wiels plass er det registrert Beitesjampinjong, en soppart som er definert som LC, livskraftig.

#### **Verna vassdrag**

Elven Tista, også kjent som Tistedalselva eller Tistakanalen, er en viktig del av Haldenvassdraget og renner fra Femsjøen til Iddefjorden.

Verneverdier knyttet til Tista og Haldenvassdraget som vi mener er viktige og relevante å vurdere vårt planforslag opp mot:

### Vannressursloven kapittel 5:

- Biologisk mangfold: Tista har en rik flora og fauna, inkludert flere fiskearter og vannlevende organismer som er viktige for økosystemet.
- Fisk: Elven er leveområde for flere fiskearter og det er viktig å beskytte fiskebestandene og deres leveområder.
- Kulturhistoriske verdier: Området rundt Tista har historisk betydning, med gamle industribygninger og kulturminner som er viktige å bevare.
- Rekreasjon: Elven og dens omgivelser brukes til rekreasjon og friluftsliv, noe som gir verdi for lokalsamfunnet og folkehelsen.

### Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag

- Landskapsbilde: Tista bidrar til et vakkert og variert landskapsbilde som er viktig å bevare.
- Naturvern: Elven har betydning for biologisk mangfold og økosystemer, inkludert viktige leveområder for fisk og andre vannlevende organismer.
- Friluftsliv: Området rundt Tista er populært for rekreasjon og friluftsliv, og det er viktig å sikre tilgjengeligheten og kvaliteten på disse områdene.
- Fisk: Tista er del av Haldenvassdraget, og det er viktig å beskytte fiskebestander og deres leveområder.
- Kulturminner og kulturmiljø: Elven og dens omgivelser har kulturhistorisk verdi, med gamle industribygninger og andre kulturminner som bør bevares.

Elven Tista går gjennom sentrum av Halden og løper ut i fjorden i området nedenfor planområdet. Planforslaget ligger i bykjernen av Halden og er innenfor arealformål og føringer i sentrumsplanen. Tista og Haldenvassdraget vurderes å ha god økologisk funksjon, med biologisk mangfold i og ved elven og nedbørsfeltet og med flere fiskearter i fjordsystemet, elven og innsjøene. Kulturhistoriske verdier knyttet til elven, landskapet/landskapsbilde eller industri/kulturhistoriske bygningsmiljøer er sammensatt. Tista er helt sentral for etablering av byen og dens industrielle vekst med sagbruk og kraft, eller vannkrevende industri. Tista har og mange naturkvaliteter og benyttes både til rekreasjon og ferdsel på og langs elven. Senere år er det etablert og oppgradert turveier langs vassdraget igjennom Halden sentrum.

Virkningene for Tista og Haldenvassdraget er beskrevet i kap. 7.6 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven under avsnittet Verna vassdrag.

#### **4.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder**

Det er lite rekreasjonsbruk av selve rådhuskvartalet sine utearealer, men til dels i byrommene rundt, som Wiels plass, eller andre hyggelige steder som hagen ved Ynglingen eller ved kulturkvartalet. I tillegg til opphold og rekreasjon i byrom rundt rådhuskvartalet og planområdet er det også gode muligheter i nærheten. Fra Rådhuskvartalet har du tilgang til flere rekreasjonsområder innen 10 minutters gange. Du kan gå til Busterudparken, følge

Pilgrimsleden fra Rød Herregård via Rødsberget til Fredriksten festning, eller følge den nye gangstien Elvelangs på bryggepromenaden til Tista. Via Storgata og Os allé kommer du også til Schultzedalen, Haneparken og Os kirkegård, som begge egner seg for en rolig tur. Med båt er det også mulig å ferdes på Tista og ut til fjorden.

#### 4.8 Trafikkforhold

For kjørende er det adkomst til området via Oscars gate og Nedre Bankegate, mens gående og syklende også kan komme til området via Storgata og Øvre Bankegate.

##### Sykkel og gange

I trafikkanalysen er det benyttet nettjenesten Open Route Services for å vise et grovt anslag av rekkevidden til planområdet med sykkel og til fots. Store deler av Halden sentrum er tilgjengelig innen ti minutter med sykkel fra planområdet, mens det aller meste av byen kan nås innen 20 minutter.

##### Kollektiv

Det er bussholdeplasser nært planområdet i alle retninger. I Oscars gate i vest ligger holdeplassen Kulturkvartalet som betjenes av 15 ulike busslinjer. I Bakbanken i sør ligger holdeplassen Fiskebrygga som også betjenes av 15 forskjellige linjer. I Torgny Segersteds gate ligger holdeplassen Stranda som betjenes av 18 ulike linjer. Det er også 18 linjer som betjener holdeplassen på Bybrua. Bussene opererer slik at de kjører via Stranda og Bybrua på vei sørover, og Fiskebrygga og Kulturkvartalet på vei nordover. På sørsiden av Tista ligger Halden stasjon med togavganger hver time i retning Oslo og Göteborg. Halden bussterminal ligger like ved stasjonen og betjenes også av mange busslinjer.

##### Kjøretøy og fartsgrenser

De aller fleste gatene i Halden sentrum har fartsgrense 30 km/t, med unntak av Olav Vs gate, Torgny Segerstedts gate og Haakon VIIIs gate på nordsiden av Tista. På disse varierer fartsgrensen mellom 40 og 50 km/t. På sørsiden har Elvegata fartsgrense 40 km/t, mens områdene nede på Grønland har fartsgrense på 50 km/t.

##### Parkering

Rundt planområdet er det en del parkeringsplasser som er åpne for alle, mot avgift. En del av disse og antall plasser er markert i Figur 2-7. Det er i tillegg noen parkeringsarealer som er private, blant annet tilhørende planområdet, i bakgårdene, hvor det plass til omtrent 30-35 parkeringsplasser. For de parkeringsarealene med avgifter starter avgiftene på 28 kroner per time på enkelte områder. Det billigste det koster for én dag er 90 kroner. De største parkeringsplassene ligger rundt kjøpesenteret og i bakgården til nordvest i bildet, med innkjøring fra Repslagergata. Det er i tillegg gateparkering på de fleste gatene i sentrum, som krever avgift. Stedsanalysen for Rådhuskvartalet opplyser om at det er 985 parkeringsplasser tilgjengelig innenfor fem minutters gange. Innen ti minutters gange er det i underkant av 2 500 tilgjengelige parkeringsplasser. Av disse er omtrent 340 avgiftsfrie, 60 HC-parkering, samt rundt 50 ladeplasser. Det er derfor en høy parkeringsdekning i Halden sentrum.

### *Varelevering og renovasjon*

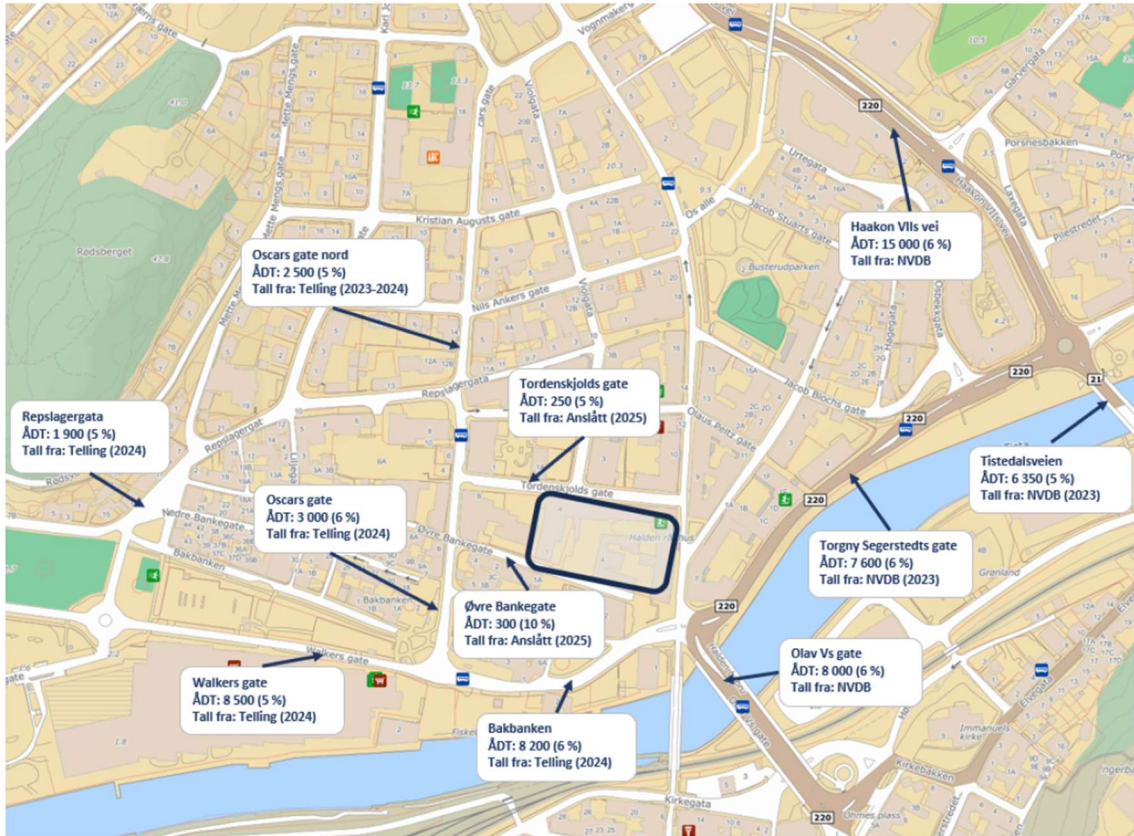
Både vareleverings- og renovasjonsareal er lokalisert i bakgårdene til den eksisterende bebyggelsen, som er tilgjengelig via Øvre Bankegate. Fra Øvre Bankegate er det mulig å kjøre både i retning nord og sør i Oscars gate. Ettersom det er noen parkeringsplasser i bakgårdene, vil varelevering- og renovasjonskjøretøyene kunne havne i konflikt med disse.

### Trafikksikkerhet

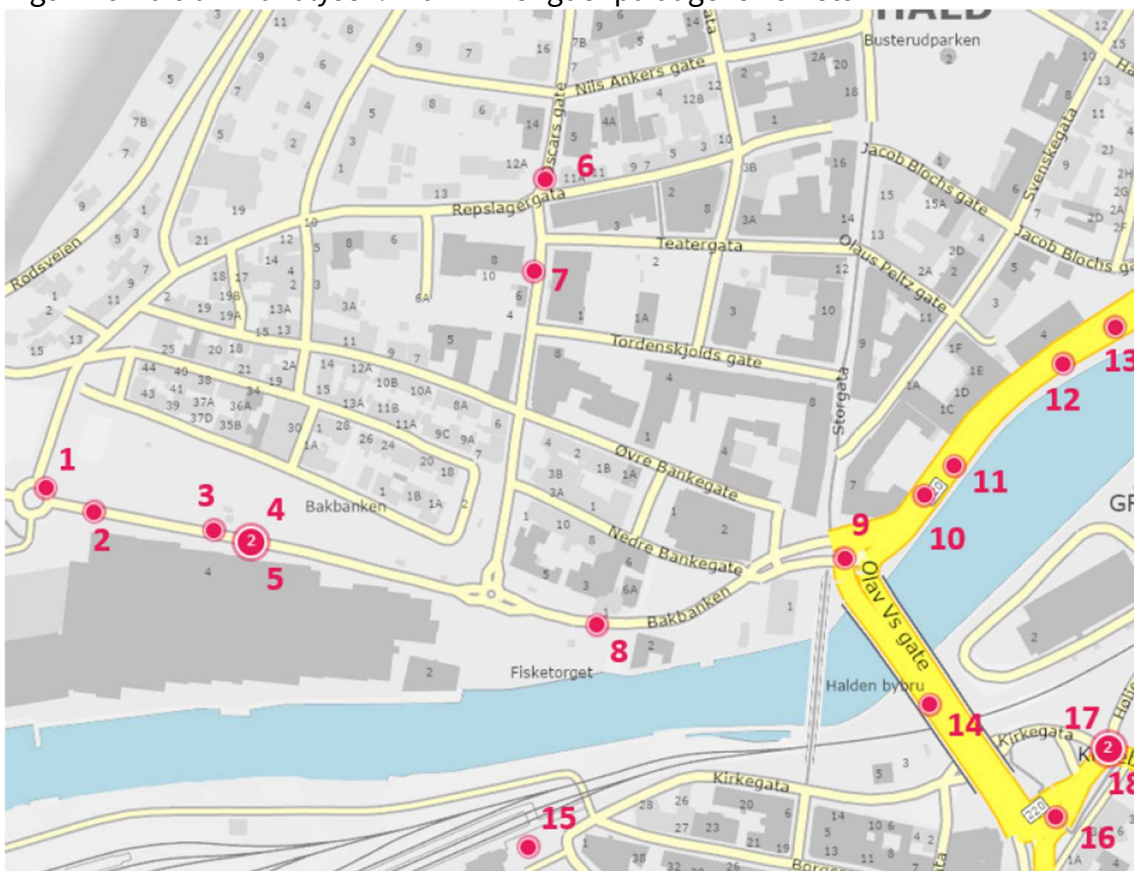
Det er vist en oversikt over alle politiregistrerte ulykker de siste ti årene (2015-2024) i Halden sentrum i Figur 2-11. I utklippsområdet til figuren er det registrert 18 ulykker hvor elleve av disse er lokalisert på strekningen Walkers gate-Bakbanken-Torgny Segerstedts gate. I tillegg er det et par ulykker i Oscars gate litt nord for planområdet. Det er også noen ulykker på sørsiden av Tista. Ulykkene i Walkers gate og Bakbanken involverte en god del konflikter mellom personbiler og myke trafikanter, både i og utenfor gangfelt. I løpet av perioden 2017 til 2020 ble fartsgrensen her endret fra 50 km/t til 30 km/t. I Torgny Segerstedts gate er det registrert en del utforkjøringer. Dette kan skyldes kort avstand til hushjørnet like øst for signalanlegget. For flere av ulykkene som er registrert på sørsiden av Tista er det en del konflikt mellom kjøretøy og fotgjengere.

### Trafikkmengde i veinettet

Nasjonal vegdatabank (NVDB) har trafikkmengden på fylkesveier og riksveier i Halden. Det er ingen riksveier rundt planområdet, men Olav Vs gate, Torgny Segerstedts gate og Haakon VIIIs vei er alle en del av fylkesvei 220. Over Bybrua er det registrert en ÅDT på 8 000, mens i Torgny Segerstedts gate er det en ÅDT på 7 600. Haakon VIIIs vei har en ÅDT på 15 000. Disse tallene er fra 2023. For de kommunale veiene rundt planområdet har Halden kommune på ulike tidspunkt utført tellinger for å kartlegge ÅDT5. Dette gjelder blant annet Bakbanken, Walkers gate og Oscars gate. En oversikt over ÅDT-en i disse gatene, samt for fylkesvei 220 er vist i Figur 2-9. Tungtrafikkandel er vist i parentes.



Figur 2-9 fra trafikkanalysen: Trafikkmengder på dagens veinett



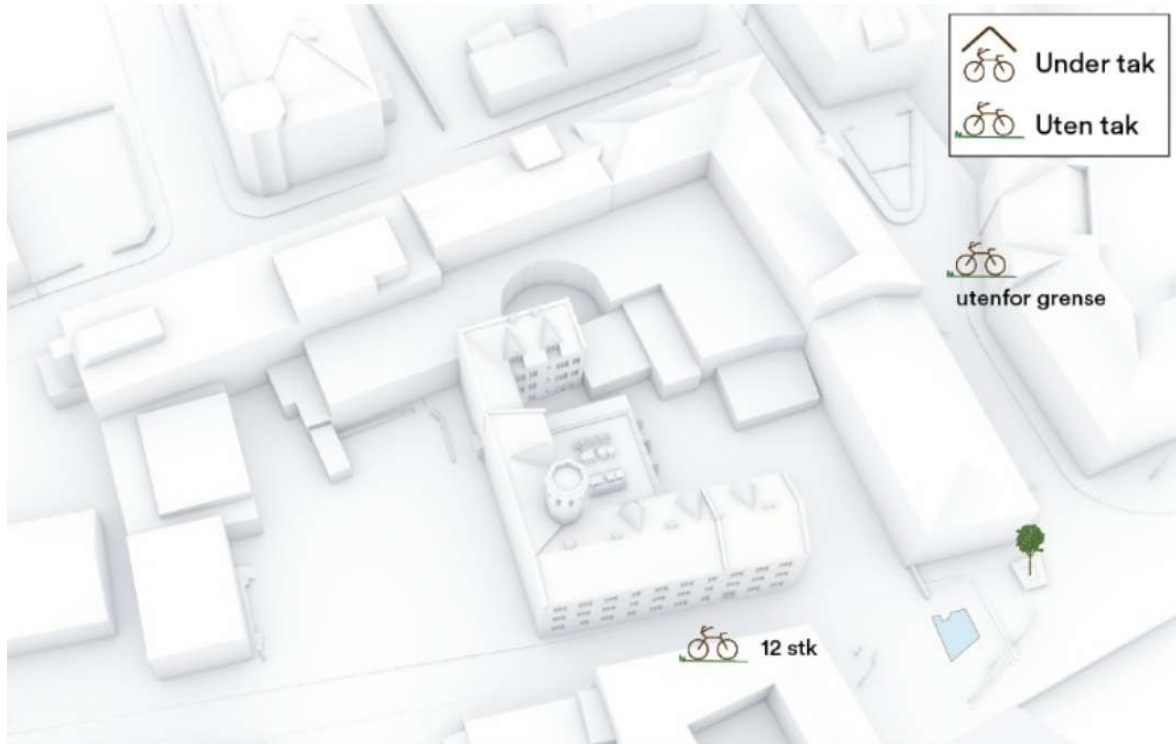
Figur 2-11 fra trafikkanalysen: Oversikt over politiregistrerte ulykker de siste ti årene rundt planområdet

Tabell 2-6 fra trafikkanalysen : Oversikt over politiregistrerte ulykker de siste ti årene

Nr.	År	Ulykkeskode	Involvert(e) trafikantergruppe(r)	Tidspunkt
1	2018	Møting i kurve	Én personbil og én lett MC	14:30 Onsdag
2	2015	Fotgjenger krysset kjørebane i gangfelt utenfor kryss	Én personbil og én fotgjenger	17:25 Fredag
3	2022	Venstresving foran kjørende i motsatt retning	Én personbil og én sykkel	19:34 Tirsdag
4	2022	Fotgjenger krysset kjørebane forøvrig	Én personbil og én fotgjenger	14:18 Lørdag
5	2015	Fotgjenger krysset kjørebane i gangfelt utenfor kryss	Én personbil og én fotgjenger	15:30 Fredag
6	2017	Fotgjenger krysset kjørebane på bortsiden av krysset	Én buss og én fotgjenger	17:34 Onsdag
7	2016	Enslig kjøretøy veltet i kjørebane	Én sykkel	22:37 Lørdag
8	2015	Fotgjenger krysset kjørebane i gangfelt utenfor kryss	Én personbil og én fotgjenger	07:59 Mandag
9	2018	Avsvinging til venstre foran kjørende i motsatt retning	To personbiler	22:45 Søndag
10	2018	Enslig kjøretøy kjørte utfor på høyre side på rett vegstrekning	Én personbil	01:17 Torsdag
11	2015	Enslig kjøretøy kjørte utfor på høyre side på rett vegstrekning	Én personbil	17:30 Lørdag
12	2019	Enslig kjøretøy kjørte utfor på høyre side på rett vegstrekning	Én personbil	01:39 Søndag
13	2020	Påkjøring bakfra	To personbiler	12:45 Onsdag
14	2020	Ulykke med uklart forløp hvor fotgjenger gikk langs eller oppholdt seg i kj.banen	Én personbil og én fotgjenger	17:00 Onsdag
15	2019	Ulykke med uklart forløp hvor fotgjenger gikk langs eller oppholdt seg i kj.banen	Én buss og én fotgjenger	19:17 Tirsdag
16	2015	Fotgjenger krysset kjørebane foran venstresvingende kjøretøy i kryss	Én personbil og én fotgjenger	20:36 Torsdag
17	2015	Ulykke med uklart forløp ved kryssende kj.retn hvor ett el. begge kj.tøy svinger av	To personbiler	00:50 Lørdag
18	2018	Fotgjenger krysset kjørebane foran venstresvingende kjøretøy i kryss	Én personbil og én fotgjenger	07:20 Torsdag

Diagrammet under viser lokalisering av 12 sykkelparkeringsplasser utendørs på terreng i planområdet og lokalisering av sykkelparkeringsplasser nært planområdet. Det er ingen tilrettelagte oppstillingsplasser for sykkel under tak i eksisterende situasjon.

Sykkelparkeringsplasser i eksisterende situasjon



#### 4.9 Barns interesser

Ungdom sin tilbakemelding er at planområdet er lite brukt til opphold, og dersom det brukes er det mest på dagtid og da først og fremst til ferdsel gjennom området fordi det ligger mellom skole og bibliotek og kjøpesenteret. Vest for planområdet er det boliger, samt kulturskolen og ulike andre kultur og undervisningstilbud. Det forventes at barn benytter området i noen grad, først og fremst til ferdsel gjennom eller forbi. Det er ingen bruksformål innenfor planområdet i dag som tilsier at barn eller unge bruker Rådhuskvartalet og planområdet i særlig grad.

#### 4.10 Sosial infrastruktur

Skoler og barnehager

Halden sentrum har i dag god dekning av skoletilbud fra barneskole til videregående skole. Rødsberg ungdomsskole, Os skole og Porsens Videregående skole ligger i kort avstand fra planområdet. Det ligger 3 barnehager og en åpen barnehage i sentrum hvor av to er kommunale og to private. Det er estimert en underkapasitet på barnehageplasser i sentrum og det pågår planer om etablering av ny stor sentrumsbarnehage. Reguleringsformålet og

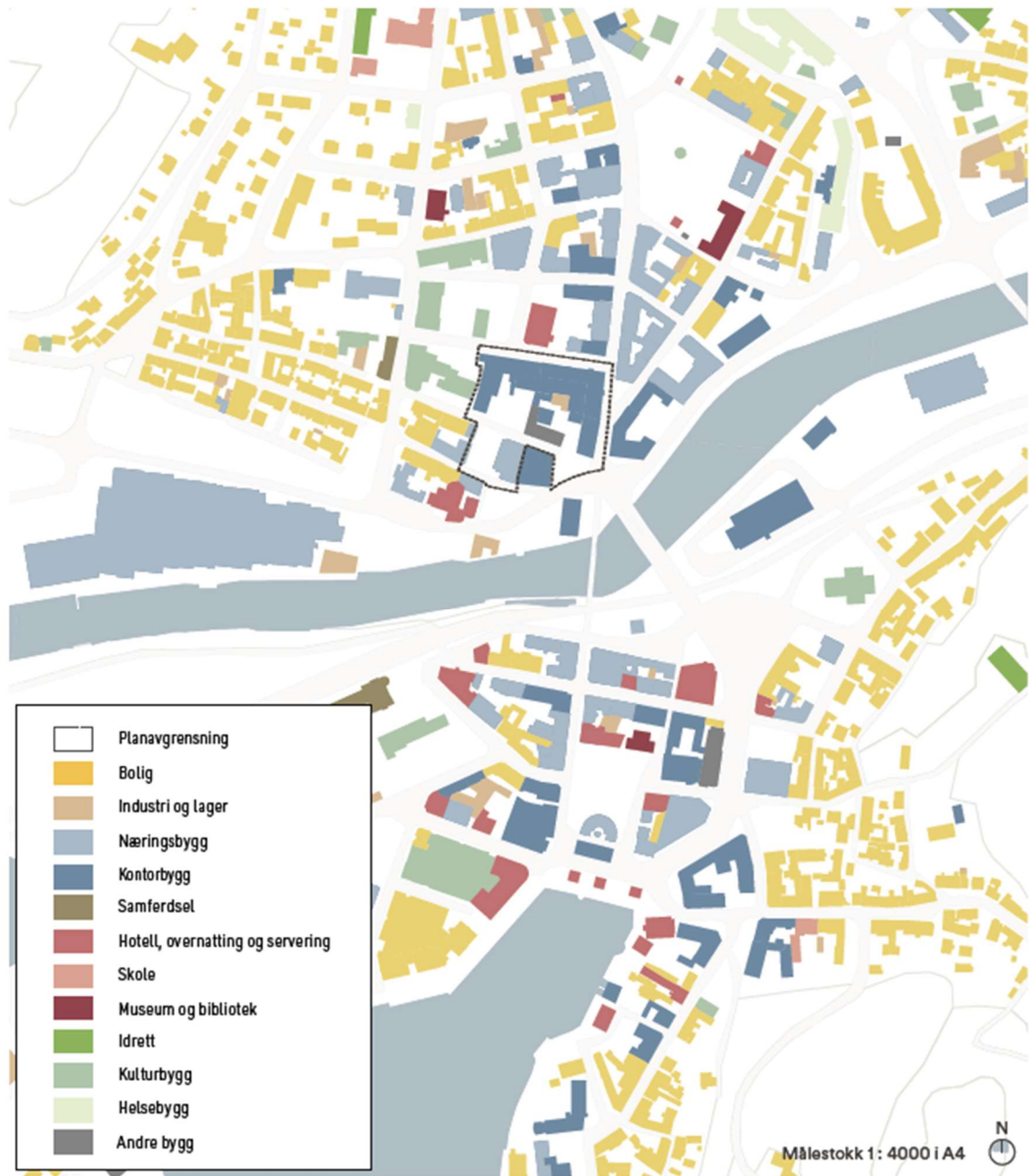
eller etableringen av sentrumsfunksjoner er ikke vurdert til å påvirke kapasitet på skoler eller barnehager i sentrum.

#### Kultur og idrett

Kultur og idrettstilbudene i sentrum har økt de siste årene og er å vurdere som mange og varierte. Halden kulturskole, Dansens hus, to ungdomsklubber og kulturhuset ligger i nærheten og er i bruk hele året. Halden Arena, Porsneshallen, flere treningsstudioer utvendig og innvendig. Dette vil gi brukerne av planområdet rike muligheter for både trening i nærhet av arbeidsplassen.

#### Helse

Halden helsehus med legevakt og helsetjenestetilbud er plassert 2,5 km utenfor planområdet. Utover det er det høy konsentrasjon av fastlegetilbud, senter for rus og psykisk helse, fysioterapeuter og andre helserelevante tjenestetilbud ligger i nærhet til planområdet.



Skjermdump fra stedsanalysen som viser bygningstype / bruksformål

#### 4.11 Universell tilgjengelighet

Deler av bygningsmassen er tilgjengelig eller universelt utformet først og fremst i inngangssituasjon og i deler av enkeltbygg som følge av at det er eldre bygninger som har gjennomgått gradvise oppgraderinger. Uteområdene er delvis gjort tilgjengelig, mest knyttet til gågaten Storgata og deler av fortau og plasser rundt kvartalet. Og det er etablert noen HC-biloppstillingsplasser i Tordenskjolds gate, nærmest Storgata.

#### 4.12 Teknisk infrastruktur

Vann- og avløpsledninger

Offentlige ledningsnett har god kapasitet og god tilstand. Private stikkledninger internt i planområdet er også i god tilstand, men vil i den videre prosessen vurderes lagt om eller skiftet ut i forbindelse med grave- og byggearbeider. Flere av de eksisterende byggene har i dag taknedløp tilknyttet overvannsledninger og det er flere sluk for overvann i planområdet.

Slokkevann

Det er god slokkevannskapasitet i området

#### **4.13 Grunnforhold**

Geoteknisk fagnotat oppsummerer grunnforholdene i sammendraget.

Grunnforhold og dybder til berg

Utførte grunnundersøkelser viser at det under topplaget er sand og silt. Det blir mer leire i massene med dybden. Det er ikke funnet kvikkleire og/eller sprøbruddsmateriale i området. Det er store dybder til berg, trolig mer enn 70 m. Det er på tomta og i nærliggende område ikke påvist kvikkleire og/eller sprøbruddmaterie.

Vurdering av skredfare

For å avklare om høyereliggende terreng kombinert med mulig kvikkleireskred kan treffe tomta (utløpsområde for skred) er det utført en geoteknisk vurdering av stabilitetsforholdene iht. retningslinjer utarbeidet av Norges Vassdrags- og Energidirektorat, NVEs veileder 1/2019.

Basert på de geotekniske vurderingene presentert i fagnotatet kan området bebygges uten å stå i fare for å bli inkludert i, eller utløse et områdeskred. Det er ikke behov for uavhengig kontroll.

Flom og erosjon

Søndre del av området ligger innenfor en aktsomhetssone for flom. Det er på det minste rundt 50 m til Tista slik at vannhastigheten blir liten og fare for skadelig erosjon neglisjerbar.

TEK17 §7 er dermed ivaretatt.

#### **4.14 Støyforhold**

Planforslaget omfatter ikke støyfølsomme arealformål og størstedelen av planområdet ligger i hvit støysone.

Det er utarbeidet en støyvurdering for regulering av Rådhuskvartalet i Halden sentrum. Vurderingen er gjort iht. gjeldende miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2021 for behandling av støy i arealplanlegging, med tilhørende veileder M-2061, samt grenseverdier fra TEK17 med henvisning til lydklasse C i NS8175:2012.

Store deler av planområdet ligger i hvit støysone fra vegtrafikkstøy. Det vurderes ingen tiltak iht. støy for kontorer. Grenseverdien for innendørs støynivå kan tilfredsstilles med normal fasadekonstruksjon iht. TEK 17. Etablering av nye bygninger medfører ikke så store

endringer i trafikkstøynivå at det må vurderes tiltak mot trafikkstøy ved eksisterende boliger rundt planområdet.

#### 4.15 Luftforurensing

Luftkvaliteten i Halden sentrum kan variere, spesielt om vinteren. Hovedkildene til luftforurensning inkluderer veitrafikk, vedfyring og industri. Svevestøv (PM10 og PM2,5) og nitrogendioksid (NO2) er de mest vanlige forurensningene. Temperaturinversjoner om vinteren kan føre til høyere konsentrasjoner av svevestøv, da kald luft blir fanget nær bakken og hindrer spredning av forurensning (Med spredning menes her at forurensningen tynnes ut i luften slik at konsentrasjonen reduseres). Halden kommune overvåker luftkvaliteten og har iverksatt tiltak for å forbedre den, som bruk av piggfrie dekk og riktig fyringsteknikk og dialog med industriaktørene.

#### 4.16 Risiko- og sårbarhet

Risiko- og sårbarhetsanalyse er gjennomført og analysen følger som vedlegg til planbeskrivelsen. Aktuelle temaer som omfatter eksisterende forhold, er også omtalt under relevante underkapitler her i kapittel 4. I ROS analysen er det i sjekklisten kvittert ut uaktuelle hendelser som ikke vurderes videre, og det er listet opp aktuelle hendelser som er vurdert nærmere i ROS analysens kapittel 4. Vi gjengir et utdrag fra sammendraget her.

I risiko- og sårbarhetsanalysen for reguleringsplanen for Rådhuskvartalet i Halden kommune har vi identifisert 6 mulige uønskede hendelser knyttet til risiko og sårbarhet for liv og helse, stabilitet og materielle verdier. Disse 6 mulige hendelsene er:

- Tiltaket kan være utsatt for, eller medfører lokale setnings-skader 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

Hvilke hendelser som er aktuelle å sikre kompensierende tiltak for i reguleringsplanen og hvilke hendelser som må håndteres på andre måter beskrives i kapittel 7.14 ROS

#### 4.17 Næring

Halden sentrum, inkludert områdene rundt Rådhuskvartalet, er preget av et variert næringsliv som bidrar til byens økonomiske og sosiale liv. Her finner man en blanding av ulike typer næringsvirksomheter som dekker både handel, tjenester og kultur.

Ulike typer næringsvirksomheter i Halden sentrum:

- Detaljhandel: Butikker som Jernia, Kildebo blomster, Synsam, Alle Tiders og Norli tilbyr et bredt spekter av varer.
- Serveringssteder: Restauranter og kafeer som Kokkekollektivet, Yang, Campino, Dickens, Motz, Erlandsens conditori og Flåkk kaffebrenneri gir et variert utvalg av matopplevelser.
- Kultur og underholdning: Steder som Kulturhuset, Aladdin Scene, Vannvogna, Fredrikshald Teater, Halden Danseskole, og Halden Kulturskole bidrar til et rikt kulturliv.
- Helse og velvære: Steder som Bark frisør, Starcut, 7 Små Rom, Apotek 1 og et stort utvalg helsetjenester er godt representert.
- Offentlig administrasjon og tjenester: Rådhuset, NAV og Halden bibliotek er sentrale institusjoner som betjener innbyggerne.
- Næringsbygg og kontorer: Kontorbygg huser virksomheter som Halden Arbeiderblad, Halden Næringsutvikling, BDO, Berg Sparebank, Embriq og ulike offentlige og private leietakere.
- Se for øvrig vedlagt Stedsanalyse, s.18.

Områdene rundt Rådhuskvartalet: Rådhuskvartalet er sentralt plassert i Halden sentrum og er del av en kvartalsstruktur med murbebyggelse fra 1820-1960-tallet. Området er avgrenset av Nedre Bankegate, Ynglingen, Tordenskjolds gate og bilfrie Storgata. Denne sentrale beliggenheten gjør kvartalet lett tilgjengelig for både innbyggere og pendlere, med nærhet til Halden stasjon og regionale togforbindelser.

## 5 Beskrivelse av planforslaget

### 5.1 Planens hensikt, avgrensning og reguleringsformål

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. Planforslaget gir robuste rammer og bidrar til en langsiktig og trinnvis utvikling av kvartalet.

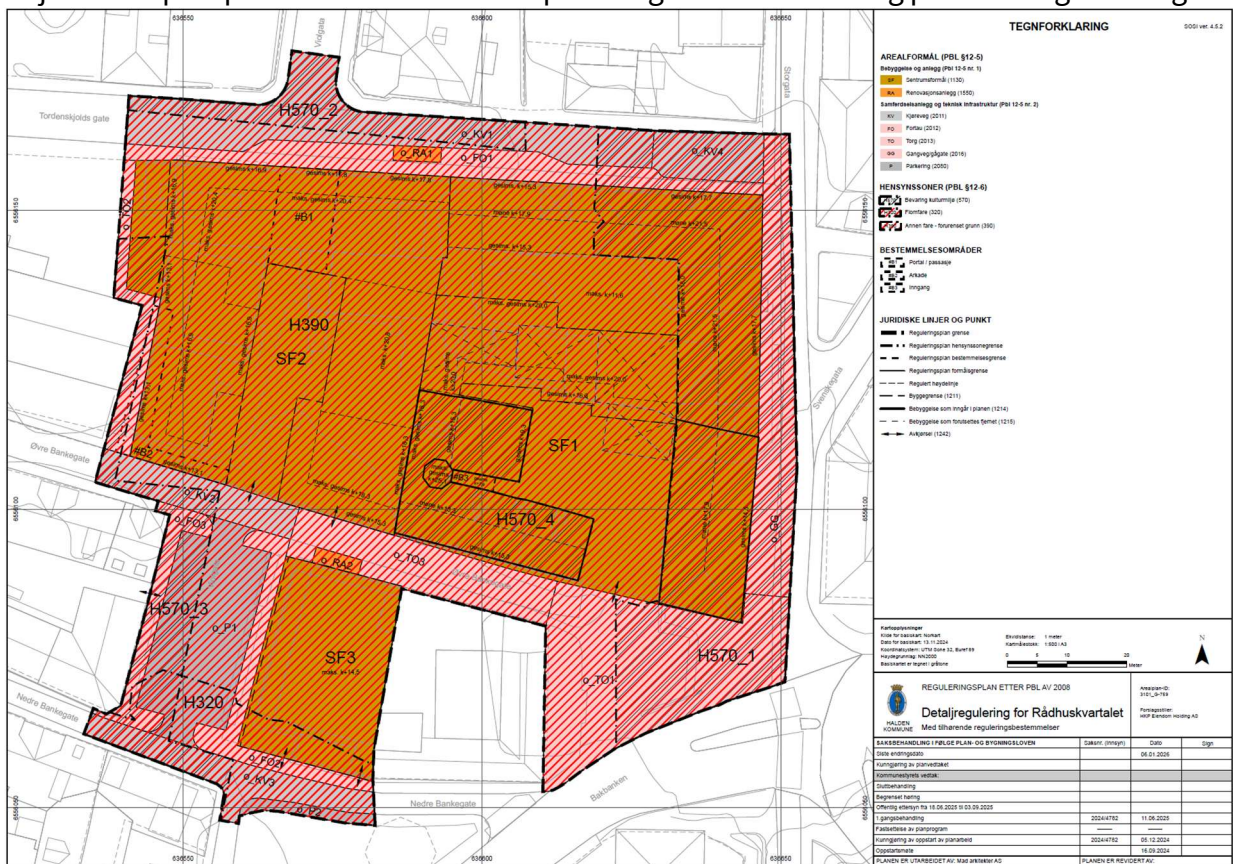
Videre er hensikten med planforslaget å styrke Halden sentrum ved å legge til rette for flere og bedre kontorarbeidsplasser med sentral beliggenhet og god kollektivdekning og på den måten motvirke at arbeidsplasser flyttes ut av byen til mer perifere og bilbaserte områder. Styrkingen av Halden sentrum prioriteres også ved å legge til rette for en endring av reisevaner slik at flere velger å gå, sykle eller reise kollektivt til og fra planområdet, og gjennom planområdets sentrale beliggenhet, i gangavstand fra boligområder.

Planforslaget legger til rette for utadrettet 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. Planforslaget vil bidra til bedret sosial kontroll

ved å løfte kvaliteten på uteområdene og legge til rette for opphold, rekreasjon og allmenn ferdsel for alle aldersgrupper.

Med bruk av sentrumsformål (unntatt støvfølsomme bruksformål som bolig, undervisning, barnehage og institusjoner med overnatting) vil planforslaget sikre fleksible bruksformål som gir rom for endret bruk over tid. Dette oppnås også ved å etablere fleksible næringsarealer som legger til rette for større og mindre virksomheter og bidra til byliv med aktive fasader og tilrettelegging for virksomheter på gateplan. Gjennom nye byggetiltak og åpen naturbasert og styrket overvannshåndtering bidrar planforslaget til å forbedre grunnforhold og lokal stabilitet.

Skjermdump av plankartet som viser disponering av arealformål og planens avgrensning.



Tabell som viser reguleringsformål og areal for de ulike formålene.

SOSI-kode	FELTNAV	AREAL	ENHET	FORMÅL NAVN (KOMMENTAR)
1130	SF1	3734,2	m <sup>2</sup>	Sentrumsformål felt 1 (Rådhuskvartalet østre del)
1130	SF2	2683,5	m <sup>2</sup>	Sentrumsformål felt 2 (Rådhuskvartalet vestre del)
1130	SF3	704,1	m <sup>2</sup>	Sentrumsformål felt 3 (Violgata 1)
1550	o_RA1	20,0	m <sup>2</sup>	Offentlig renovasjonsanlegg (Tordenskjoldsgate)

1550	o_RA2	20,7	m <sup>2</sup>	Offentlig renovasjonsanlegg (Øvre Bankegate)
2011	o_KV1	626,2	m <sup>2</sup>	Offentlig kjøreveg (Tordenskjoldsgate)
2011	o_KV2	195,6	m <sup>2</sup>	Offentlig kjøreveg (Øvre Bankegate)
2011	o_KV3	232,3	m <sup>2</sup>	Offentlig kjørevei (Nedre Bankegate)
2011	o_KV4	146,6	m <sup>2</sup>	Offentlig kjørevei/snuplass (Tordenskjoldsgate)
2012	o_FO1	359,4	m <sup>2</sup>	Offentlig fortau (sørside Tordenskjoldsgate)
2012	o_FO2	186,2	m <sup>2</sup>	Offentlig fortau (østsiden av Violgata)
2012	o_FO3	135,9	m <sup>2</sup>	Offentlig fortau (vestsiden av Violgata)
2013	o_TO1	873,7	m <sup>2</sup>	Offentlig torg (Wiels plass)
2013	o_TO2	149,8	m <sup>2</sup>	Offentlig torg (vest for Rådhuskvartalet)
2013	o_TO3	338,8	m <sup>2</sup>	Offentlig torg (Øvre Bankegate)
2016	o_GG	456,0	m <sup>2</sup>	Offentlig Gangveg/Gågate (Storgata)
2080	o_P1	519,5	m <sup>2</sup>	Offentlig parkering (Violgata)
2080	o_P2	43,1	m <sup>2</sup>	Offentlig parkering (syd for Nedre Bankegate)
	SUM	11425,7	m <sup>2</sup>	Areal for hele planområdet
	H570_1	2379,1	m <sup>2</sup>	Hensynssone bevaring felt 1 (langs Storgata)
	H570_2	317,6	m <sup>2</sup>	Hensynssone bevaring felt 2 (langs nordsiden av Tordenskjoldsgate)
	H570_3	635,8	m <sup>2</sup>	Hensynssone bevaring felt 3 (mot Ynglingen og vestsiden av Violgata)
	H570_4	590,9	m <sup>2</sup>	Hensynssone bevaring felt 4 (ny, bevaring av Halden Gamle Brannstasjon)
	H570 (sum)	3923,4	m <sup>2</sup>	(Hensynssone bevaring samlet areal)
	H320	642,8	m <sup>2</sup>	Faresone Flomfare (stormflo, Nedre Bankegate)
	H390	11425,7	m <sup>2</sup>	Annen faresone (forurenset grunn og mulig forurenset grunn, hele planområdet)
	#B1	165,9	m <sup>2</sup>	Bestemmelsesområde - Portal / Passasje
	#B2	141,8	m <sup>2</sup>	Bestemmelsesområde - Arkade
	#B3	16,3	m <sup>2</sup>	Bestemmelsesområde - Inngangsparti
	SUM	324,0	m <sup>2</sup>	(Bestemmelsesområder samlet areal)



renovasjonsanlegg i Tordenskjolds gate, mens o\_RA2 er foreslått plassering i Nedre Bankegate.

Hensynssone H570 Bevaring kulturmiljø er delt opp i fire delfelt hvorav felt 1-3 følger sentrumsplanens hensynssoner og H570-4 er ny og dekker de delene av Halden Gamle Brannstasjon som foreslås bevart. Faresone H320 Flomfare dekker et mindre område i Nedre Bankegate og den sydligste delen av SF3, samt deler av fortau og parkering i Violgata. Bestemmelsesområde #B1 Portal/passasje gir mulighet for etablering av en portal og ny passasje gjennom eksisterende eller nytt bygg, noe som bidrar til en delvis gjenåpning av Violgata. Bestemmelsesområde #B2 Arkade sikrer minimumsbredde og høyde i arkade mot Øvre Bankegate og mot Ynglingen. Bestemmelsesområde #B3 er lagt inn etter offentlig ettersyn og gir mulighet for etablering av et nytt inngangsparti foran slangetårnet, mellom vognhallen og hovedbygningen. Inngangspartiet skal være i glass med enkle profiler i tre eller metall og begrenses til en etasje på bakkeplan.

### 5.2.1 Bebyggelse og anlegg – Sentrumsformål (felt SF1, SF2 og SF3)

Sentrumsformål felt SF1, SF2 og SF3 med bestemmelser sikrer en langsiktig og gradvis utvikling av planområdet og gir robuste rammer for endringer over tid gjennom ulike bruksformål innenfor sentrumsformål, med unntak av bolig, skole, barnehage, institusjoner med overnatting og andre støyfølsomme bruksformål.

Bestemmelsene legger følgende rammer for den estetiske utformingen av byggene, uteområdene og kvartalet.

Arkitektonisk utforming:

- **Formspråk:** Formspråket i ny bebyggelse skal baseres på tydelig slektskap til den historiske murbebyggelsen (for felt SF1 fra før 1920, for felt SF2 fra før 1940, og for SF3 skal hensynta det historiske by- og bygningsmiljøet i Halden sentrum). Samtidig kan detaljering, materialbruk og andre arkitektoniske elementer synliggjøre at dette er bygg fra samtiden og ikke rene stilkopier fra en gitt tidsepoke.
- **Vertikaloppdelte fasader:** All ny bebyggelse skal ha vertikaloppdelte fasader for å betone stedets karakter. Ensartede fasader skal ikke ha lengde mer enn 25 meter.
- **Første etasje:** Første etasje skal utformes ulik de øvrige etasjer i detaljering, overflate/materialitet og/eller proporsjoner, og som en utadrettet fasade med mulighet for flere innganger for å ivareta fleksibilitet over tid og en tydelig henvendelse mot gatene rundt.
- **Tak:** Tak skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal alle tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

Byggehøyder og takform:

- All bebyggelse skal oppføres innenfor maksimale, regulerte høyder som angitt på plankartet som gesims og en stedvis inntrukket maks. gesims.

- Mellom gesims og inntrukket maks. gesims skal det etableres skrått tak med fall mellom 30 og 55 grader. Øvrig takflate tillates som flatt tak med kotehøyde lik angitt maks. gesims.
- På skrå takflater tillates takopplett og/eller arker. Gesims på takopplett eller møne på takark har maks høyde lik angitt inntrukket maks. gesims.
- Takopplett/takark/takvindu på skrå takflater skal hver for seg eller i kombinasjon ikke overstige 40% av arealet på den enkelte takflate. Det tillates ikke takopplett og takarker mot Øvre Bankegate eller mot Ynglingen /Sven Elvestads plass vest for felt SF2.
- Takoppbygg for heis og trapp, solcelleanlegg, luftinntak, tiltak for overvannshåndtering, tiltak knyttet til uteoppholdsareal (som rekkverk, pergola, leegger, møblering og beplantning) og glasstak for overlys skal oppføres innenfor maksimale regulerte høyder angitt i plankartet.

#### Materialbruk:

- Fasader skal utformes med tradisjonelle overflater som puss, tegl, fasadetegl, skifer og/eller granitt. Beslag, vinduer, rekkverk og takrenner med mer tillates i zink eller lakkert stål/aluminium.
- Skrå takflater inkl. takarker og takopplett skal tekkes med rød/brun tegl, dråpeskifer eller zink båndtekkning. Takarker og takopplett skal fremstå som del av tak og ikke fasade.
- Flate tak skal dekkes med sedum eller andre blå/grønne takløsninger der det ikke er takterrasse.

#### Utnyttelse

Videre angis det følgende utnyttelse innenfor feltene:

- 11 500 m<sup>2</sup> BTA Felt SF1
- 8 100 m<sup>2</sup> BTA for felt SF2.
- 2 000 m<sup>2</sup> BTA for felt SF3.

#### Plassering

All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser angitt med gesimshøyder i plankartet.

#### Byggehøyder og takform

Her sikrer plankart og bestemmelser at all bebyggelse oppføres innenfor maksimale, regulerte høyder som angitt på plankartet som maks. gesims/kotehøyde.

En kombinasjon av flatt tak og skråtak med fall mellom 30 og 55 grader tillates.

På skrå takflater tillates takopplett og/eller arker. Gesims på takopplett eller møne på takark har maks høyde lik angitt inntrukket maks. gesims. Takopplett/takark/takvindu på skrå takflater skal hver for seg eller i kombinasjon ikke overstige 40% av arealet på den enkelte takflate. Det tillates ikke takopplett og takarker mot Øvre Bankegate eller mot Ynglingen /Sven Elvestads plass vest for felt SF2.

Plassering av takopplett, takark og takvinduer skal gis en innbyrdes avstand og rytme som ivaretar takflatens lesbarhet som selvstendig bygningsselement. Takopplett, takark og takvinduer skal hensynta, men ikke underordner seg fasaden med tanke på rytme og underinndeling.

På flate tak tillates det overlys, røykluker og takluker som gir adkomst for vedlikehold og ettersyn av takflaten.

Takoppbygg for heis og trapp, solcelleanlegg, luftinntak, tiltak for overvannshåndtering, tiltak knyttet til uteoppholdsareal (som rekkverk, pergola, levegger, møblering og beplantning) og glasstak for overlys skal oppføres innenfor maksimale regulerte høyder angitt i plankartet.

#### Materialbruk

Fasader skal utformes med tradisjonelle overflater som puss, tegl, fasadetegl, skifer og/eller granitt. Beslag, vinduer, rekkverk og takrenner med mer tillates i zink eller lakkert stål/aluminium.

Skrå takflater inklusive takarker og takopplett skal tekkes med rød/brun tegl, dråpeskifer eller zink båndtekkning. Takarker og takopplett skal fremstå som del av tak og ikke fasade.

Flate tak skal dekkes med sedum eller andre blå/grønne takløsninger der det ikke er takterrasse.

#### **5.2.2 Bebyggelse og anlegg - Renovasjon (felt o\_RA1 og o\_RA2)**

Formålet Renovasjon i felt o\_RA1 og o\_RA2 sikrer at det tillates nedgravde, felles avfallsløsninger for felt SF1 og SF2 i Rådhuskvartalet, SF3 i Violgata 1 og for nærområdet. Anlegget skal være offentlig.

#### **5.2.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - (felt o\_KV1, o\_KV2, o\_KV3, o\_KV4, o\_FO1, o\_FO2, o\_FO3, o\_TO1, o\_TO2, o\_TO3, o\_GG, o\_P1 og o\_P2)**

Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt o\_KV1, o\_KV2, o\_KV3, o\_KV4, o\_FO1, o\_FO2, o\_FO3, o\_TO1, o\_TO2, o\_TO3, o\_GG, o\_P1 og o\_P2).

Fellesbestemmelsene har bestemmelser om at alle arealene skal være offentlige, at det tillatelse uteservering og bevertning på fortau og torg forutsatt fri ferdsel og god gangbredde. Og det ikke tillates kjøring eller biloppstilling på torgene, med unntak for utrykningskjøretøy, kjøretøy knyttet til drift/vedlikehold og lignende og for særskilt bruk som tillates med egne skiltvedtak og skilting.

Videre sikrer bestemmelsene dokumentasjonskrav om Byggeplan for alle samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Denne sikrer at det sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak innenfor hovedformål samferdsel og teknisk infrastruktur, skal sendes inn byggeplan. Byggeplanen skal ha målestokk 1:200. Byggeplanen skal vise hvordan det omsøkte tiltaket skal opparbeides, og hvordan overgangene blir mot

tilgrensende arealer. Byggeplanen skal vise: belegning, støttemurer, sykkelparkering, håndtering av overvann, snøopplag, eksisterende og nytt terreng, stigningsforhold, plassering og utforming av møblering, rekkverk/sikringstiltak, belysning, trær og beplantning.

Byggeplanen skal være godkjent av kommunen før det kan gis tillatelse til tiltak.

#### **5.2.4 Bestemmelser til hensynssoner – Faresone H320 Flomfare (stormflo)**

Faresone H320 flomfare (stormflo) med bestemmelsen sikrer at bygninger og konstruksjoner som er helt eller delvis omfattet av faresone H320 Flomfare må utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet mot stormflo oppnås. Bestemmelsen slår inn for søknadspliktige arbeider som ved oppføring av nybygg og ved hovedombygging, bruksendring eller vesentlig oppgraderinger av eksisterende bygning i Violgata 1, eiendom med Gnr. 62 Bnr. 223, og sikrer at det må gjennomføres sikringstiltak mot stormflo og flom.

#### **5.2.5 Bestemmelser til hensynssoner – Hensynssone H570 Bevaring av kulturmiljø H570 1-4)**

Hensynssone H570 med bestemmelse sikrer at eventuelle tiltak og endringer innenfor hensynssonen skal skje på en skånsom måte og i nært samarbeid med kommunens fagetater og fylkeskonservator. Videre sikrer det at områder som inngår i Riksantikvarens over «Kulturmiljøer og landskap av nasjonal interesse, K258 Halden Sentrum» skal vies spesiell oppmerksomhet. Ved vedlikehold og utbedringer skal kulturhistoriske og arkitektoniske verdier som knytter seg til de historiske byggenes detaljer bevares, derav material- og fargebruk, dør- og vindusutforming og øvrige bygningsdetaljer. Originale bygningsdeler skal bevares, dersom disse er tapt skal de rekonstrueres etter historiske forbilder og dokumentasjon av bygningen. Den historiske fargepaletten skal videreføres, eventuelt tilbakeføres på dokumentert grunnlag.

#### **5.2.6 Bestemmelser til bestemmelsesområder – #B1 Portal / Passasje**

Bestemmelsesområdet #B1 Portal / Passasje sikrer at det kan etableres og at det skal opprettholdes en 4 meter bred åpning gjennom bygningsmassen med fri høyde minst 3 meter og fri bredde minst 2,5 meter.

#### **5.2.7 Bestemmelser til bestemmelsesområder – #B2 Arkade**

Bestemmelsesområde #B2 Arkade sikrer at det skal etableres og opprettholdes en minst 3,5 meter bred arkade med fri høyde minst 3 meter og en fri bredde på minst 2,5 meter.

#### **5.2.8 Bestemmelser til bestemmelsesområder – #B3 Inngangsparti**

Bestemmelsesområde #B3 inngangsparti, sikrer at det innenfor angitte kotehøyder og byggegrensener, imellom vognhallen og hovedgården, ved slangetårnet kan etableres et nytt inngangsparti. Inngangspartiet skal være utformet med glass som hovedmateriale, med bærekonstruksjon i profiler av metall eller tre og et dempet og rolig uttrykk. Overgang

mellom det nye glassbygget og de eksisterende pussede veggene skal ha en god estetisk utførelse samt god teknisk og bygningsfysisk funksjon.

### 5.3 Universell utforming

Prinsippene om universell utforming legges til grunn for utforming av bygninger, uterom og trafikkanlegg innenfor planområdet. Det legges til rette for universell utforming til alle hovedinnganger og sentrale utearealer og i offentlige gater og byrom

Utomhus benyttes rullevennlige materialer for å sikre god fremkommelighet for alle.

Linjeføringen til hovedinngangene forsterkes visuelt og fysisk gjennom bruk av vannrenner, kantstein og trapper, som gjør det enklere å orientere seg. Ved etablering av utvendige trapper utformes disse med trinn som er lette å gå i, og det installeres taktile varselfelt for å ivareta sikkerheten og tilgjengeligheten for personer med nedsatt syn.

Trappeanlegg fra Wiels plass videreføres langsmed sokkelen til Rådhuset og gir mulighet for UU-tilgjengelighet til alle nivåer i gårdsrommet til Halden gamle brannstasjon. To universelt utformede ramper kan etableres, begge med en maksimal helning på 1:15 og med et tverrfall som ikke overstiger 2 %, i tråd med gjeldende krav. Rekkverk/håndløpere følger trapper og ramper i henhold til TEK.

Søknadspliktige tiltak vil hver for seg måtte følge krav til UU i henhold til TEK. Offentlige leietakere inkludert NAV som holder til i Rådhuskvartalet stiller tydelige krav til tilgjengelighet og universell utforming. Ved enkelte tilpasninger av eksisterende bygningsmasse vil det kunne være tilfeller av at universell utforming ikke kan sikres på alle områder, og at det må søkes fravik.

Det vises til eget fagnotat utarbeidet av kommunen, med begrunnelse for hvorfor det ikke tas inn reguleringsbestemmelser om universell utforming.

### 5.4 Krav om utomhusplan og rekkefølgebestemmelser

Bestemmelsene 5.1.3 stiller dokumentasjonskrav om, og krav til innhold i utomhusplan: Sammen med søknad om tillatelse til oppføring av bebyggelse, skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal vise hvordan de ubebygde delene av sentrumsformålet, skal opparbeides. Planen skal vise: Belegning, utforming og materialbruk i møblering, leegger og støttemurer, gangareal, sykkelparkering, trapper, adkomst til nettstasjon, håndtering av overvann, snøopplag, eksisterende og nytt terreng, belysning og beplantning.

Det er foreslått rekkefølgekrav for felt SF1, SF2 og SF3 som sikrer følgende:

Før bebyggelse tas i bruk (felt SF1, SF2 og SF3)

- Utearealer

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygning og del av kvartalet i sentrumsformålet (felt SF1, SF2 og SF3), skal utearealer innenfor sentrumsformålet og takarealer være opparbeidet i samsvar med utomhusplan og takplan.

Der del av kvartalet er delt opp i flere bygninger og/eller byggetrinn gjelder bestemmelsen den andelen av utearealene som er tilknyttet bygningene eller byggetrinn og som utgjør en naturlig tilhørende del av bygningen. Beplantning, utomhus arbeider og grønne tak utføres /ferdigstilles i sommerhalvåret, seinest ett år etter at bygget tas i bruk.

- Overvannsløsning

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygning i sentrumsformålet, skal overvannsløsning være opparbeidet.

- HC biloppstillingsplasser

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygning og del av kvartalet i sentrumsformål felt SF1, skal det være etablert minst 2 HC-biloppstillingsplasser i Violgata forbeholdt personer med nedsatt funksjonsevne.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygning og del av kvartalet i sentrumsformål felt SF2 og eller felt SF3, skal det være etablert minst 4 HC biloppstillingsplasser forbeholdt personer med nedsatt funksjonsevne i Tordenskjolds gate og minst 2 HC biloppstillingsplasser forbeholdt personer med nedsatt funksjonsevne i Violgata.

- Parkering for sykkel

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygninger og del av kvartalet i sentrumsformål felt SF1, SF2 eller SF3, skal det være etablert sykkelparkeringsplasser i henhold til bestemmelse om parkering for sykkel.

- Nedgravd renovasjonsløsning

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygninger og del av kvartalet i sentrumsformål felt SF2 skal det etableres ny nedgravd felles avfallsløsning i Tordenskjolds gate og/eller i Øvre Bankegate som erstatning for eksisterende anlegg i felt SF2.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygninger og del av kvartalet i sentrumsformål felt SF3 skal det etableres ny nedgravd felles avfallsløsning i Øvre Bankegate.

## 5.5 Miljøoppfølging

Følgende bestemmelser beskriver hvilke tiltak som er nødvendig å gjøre som følge av planforslaget:

Kartlegging av grunnvannsnivå og dybde på kjellere og fundamenter

Kartlegging og overvåking av grunnvannsnivå, samt påvisning av dybde på kjellere og fundamenter på eksisterende bygninger i planområdet og på verneverdige nabobygg nært tiltaket skal gjennomføres og legges til grunn for prosjektering og utførelse

#### Byggegrøp og gravedybder

Det tillates ikke graving, eller fjerning av masser under grunnvannsnivå, slik at vanngjennomstrømming og setninger i sandlag i grunnen unngås.

Det må tilstrebes å ikke grave dypere enn eksisterende fundamenter til verneverdig bebyggelse, med mindre særskilte hensyn tilsier det og tiltaket kan gjennomføres med lav risiko for setninger.

Kartlegging, måling og overvåking av bygninger før, under og etter byggeperioden  
Før igangsetting av byggetiltak og større gravearbeider innenfor planområdet skal det gjennomføres kartlegging, måling og overvåking av tilstand og høyde plassering for relevante bygningsdeler i eksisterende bygninger, slik at eventuelle endringer avdekkes og kompensierende tiltak kan iverksettes.

Ved behov skal det gjennomføres supplerende grunnundersøkelser som grunnlag for prosjektering og utførelse, eksempelvis for forurenset grunn.

#### Tiltaksplan for massehåndtering

Sammen med søknad om tillatelse for arbeider i grunnen, skal det sendes inn tiltaksplan for massehåndtering. Planen skal gjøre rede for gjennomførte grunnundersøkelser, planlagte gravearbeider og håndtering av forurenset masse. Tiltaksplanen skal redegjøre for midlertidig lagring av jordmasser, hvordan overskuddsmasser skal håndteres og hvordan spredning av fremmede arter skal unngås. Det skal i størst mulig grad unngås midlertidig lagring av masser. Det skal gjennomføres en kartlegging av fremmede arter som skal være grunnlaget for tiltaksplan for massehåndtering.

#### Tiltaksplan for forurenset grunn

Senest som et ledd i søknad om igangsettingstillatelse (IG), må det utarbeides en endelig og detaljert tiltaksplan i henhold til forurensningsforskriftens kapittel 2, som skal godkjennes av Halden kommune som forurensningsmyndighet. Etter endt tiltak i forurenset grunn, skal det utarbeides en sluttrapport med beskrivelse av utførte arbeider og disponering av masser. Denne skal sendes til forurensningsmyndighetene senest 3 måneder etter at tiltak er utført, eller i forbindelse med søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

#### Plan for anleggsperioden

Sammen med søknad om tillatelse for tiltak i sentrumsformålet, skal det sendes inn en plan for anleggsperioden som viser planlagt anleggsområde og riggarealer. I planen skal det redegjøres for hvordan trafiksikkerhet for myke trafikanter, særlig skoleelever og deres skolevei, ivaretas i anleggsfasen. Planen skal også redegjøre for trafikkavvikling og framkommelighet for biler, herunder utrykningskjøretøy og renovasjonsbiler.

## 5.6 Tilknytning til infrastruktur og overvannshåndtering

### Nettstasjon

I all prosjektering, utførelse og disponering av bygg og utomhusanlegg må det tas hensyn til nettstasjoner av typen rom-i-bygning, innenfor planområdet. Det må til enhver tid være kjørbart adkomst til nettstasjoner med kranbil og med oppstillingsplass på minimum 10x7 meter.

Eksisterende nettstasjon i bygningene videreføres med dagens plassering og størrelse. Dersom bygningens effektbehov gir behov for ny nettstasjon, skal denne plasseres samme sted, eller ny egnet lokasjon etter avtale med netteier og grunneier. Størrelsen på rommet og adkomst til nettstasjonen skal ivaretas i henhold til nettleverandørens krav.

### Samfunnssikkerhet

Det må gjennomføres sikringstiltak mot stormflo og flom ved oppføring av nybygg og ved hovedombygging eller oppgraderinger av eksisterende bygning i Violgata 1, Gnr. 62 Bnr. 223.

### Fjernvarme

Fellesbestemmelsene sikrer at det skal tilrettelegges for bruk av vannbåren varme og mulighet for tilknytning til fjernvarmeanlegg.

### Energibrønn

Det tillates etablert underjordiske brønner for bergvarme og kjøling.

### Dokumentasjon av overvannshåndtering

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres i utomhusplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivarettatt for hele tiltaksområdet i den enkelte søknaden (jf. bestemmelse 1.1). Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert.

Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

## 6 Konsekvensutredning

Planområdet inngår i Riksantikvarens oversikt over nasjonalt viktige kulturlandskap og er et område med mye bevaringsverdig bebyggelse og planforslaget omfatter riving av deler av den verneverdige bebyggelsen og det utløser krav om konsekvensutredning for temaet kulturminneverdi.

Fullstendig konsekvensutredning følger som eget vedlegg sammen med nær og fjernvirkningsheftet og illustrasjonsprosjekt. I dette kapitlet i planbeskrivelsen gjengis sammendraget fra konsekvensutredningen, beskrivelse av utredningsalternativene, samt konklusjonen og rangering av alternativene og beskrivelse av usikkerhet.

Sammendrag fra konsekvensutredningen.

HKP Eiendom ønsker å utvikle Rådhuskvartalet gjennom å fortette og oppgradere kontorarbeidsplasser og på den måten styrke sentrum gjennom sentralt beliggende arbeidsplasser med de synergieffektene det kan ha for omkringliggende nærings- og boligmarked i Halden sentrum. Planområdet inngår i Riksantikvarens oversikt over nasjonalt viktige kulturlandskap og er et område med mye bevaringsverdig bebyggelse som gjør at planforslaget utløser krav om konsekvensutredning. To alternativer til utvikling er skissert og utredet opp mot dagens situasjon. Konsekvensutredningen er utarbeidet med utgangspunkt i hvordan kulturmiljøet på landskaps-, område- og bygningsnivå blir påvirket av utredningsalternativene. Alternativene som er utredet påvirker i ubetydelig grad landskapsnivå. På område-/kvartalsnivå bidrar begge alternativer til en styrking av bystrukturen. På bygningsnivå skiller alternativene seg fra hverandre gjennom graden av riving av bebyggelse. Spesielt gjelder dette bakfløyen av tidligere Halden brannstasjon som foreslås revet i forslagsstillers alternativ.

Beskrivelse av alternativer

I beskrivelsen av alternativer omtales alternativ B først siden dette er forslagsstillers prioriterte alternativ. I alternativ A er det primært bevaring av brannstasjonens bakfløy som skiller dette fra forslagsstillers alternativ. 0-alternativet/dagens situasjon vurderes ikke som et reelt alternativ, men utgjør referansealternativet som de to utredningsalternativene vurderes opp mot.

### Alternativ B (HKP Eiendoms planforslag)

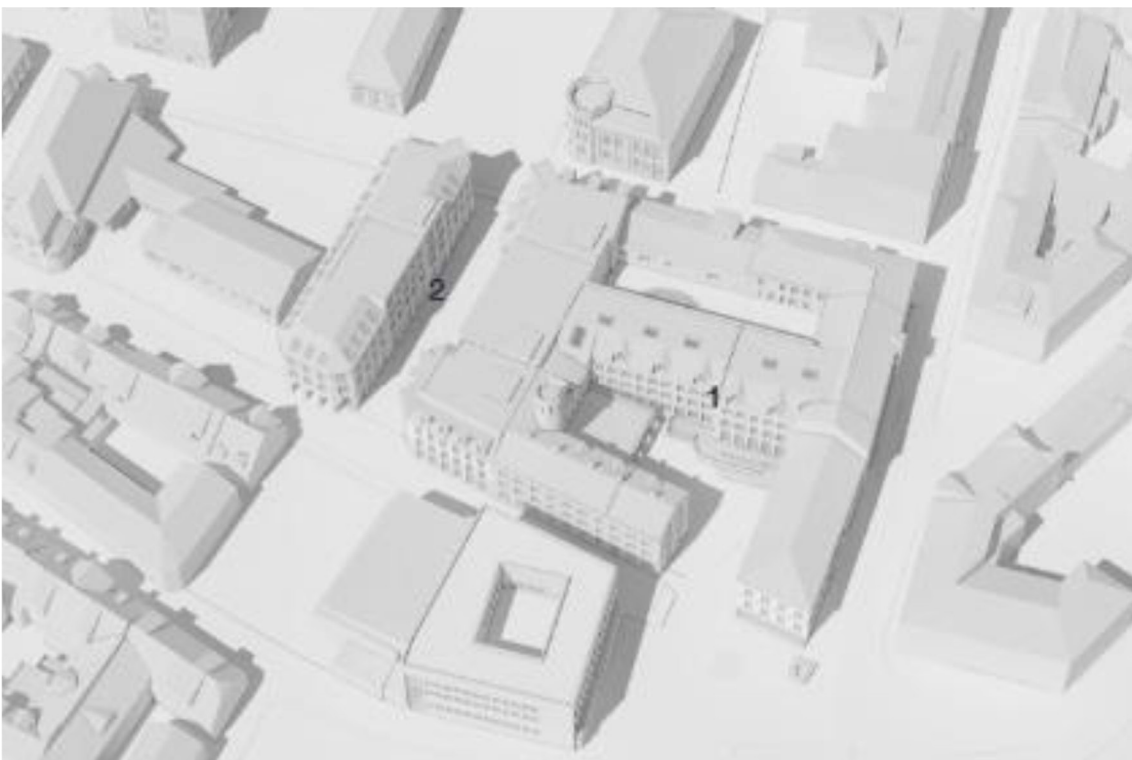
I tiltakshavers planforslag inngår følgende grep for Rådhuskvartalet:

- 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



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



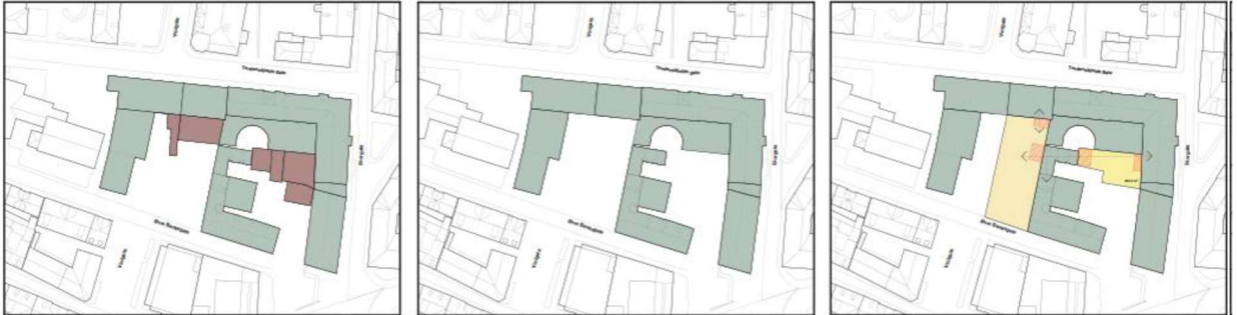
Alternativ B med ny bebyggelse (1) som erstatter deler av bakgårdsbebyggelsen i Rådhuskvartalet og muliggjør åpning av Violgata (2) (Mad 2025)

### Alternativ A

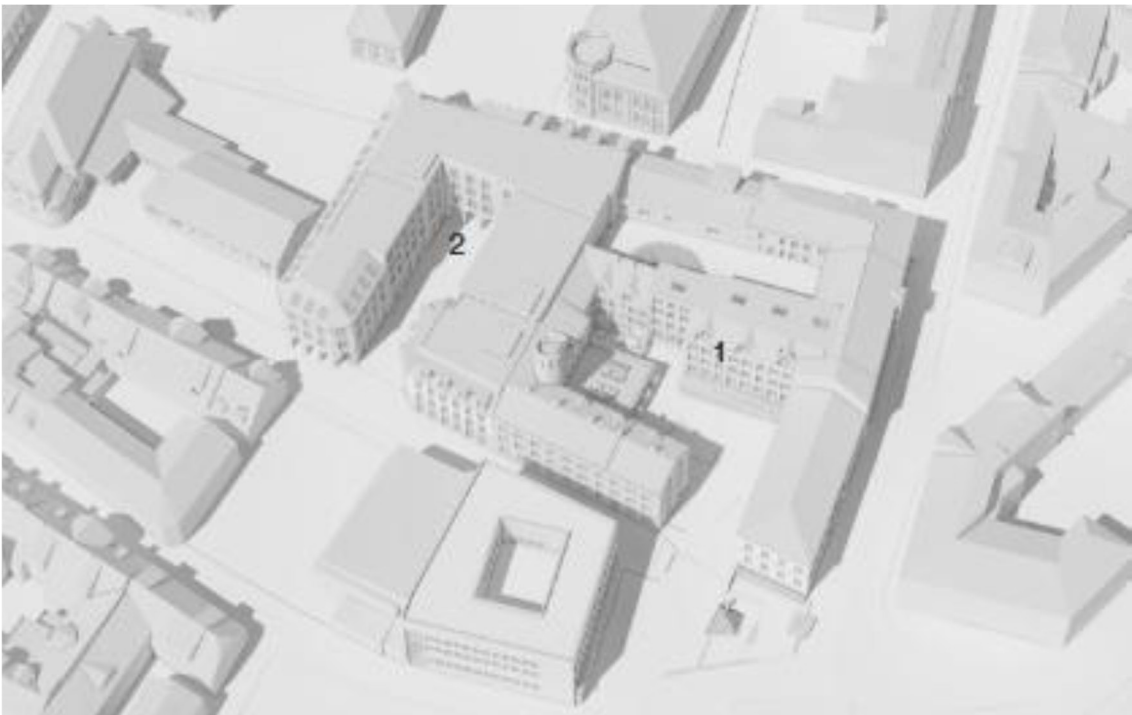
I alternativ A inngår følgende grep for Rådhuskvartalet:

- 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 for øvrig.



Dagens situasjon, utgangspunkt etter riving og foreslått utbygging i alternativ A (Mad 2025)



Alternativ A med brannstasjonens bakre fløy bevart og ny bebyggelse tilpasset dette (1) mens Violgata åpnes mot sør og etablerer en portal på gateplan mot nord (2) (Mad 2025)

### 0-alternativet

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



Dagens situasjon/0-alternativet (Mad 2025)

Konklusjon og rangering av alternativene

Alternativ	Samlet konsekvens	Rangering	Begrunnelse
Alternativ B		2	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.
Alternativ A		1	Ny bebyggelse bidrar til en oppgradering av gårdsrommet og en styrking av kvartalet som del av bybildet i Halden sentrum. Bevaring av brannstasjonens bakre fløy

			forutsetter oppgradering for å sikre bygget.
Dagens situasjon/ 0-alternativet		3	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.

#### Usikkerhet

Foreløpig er utforming og detaljering på ny bebyggelse skjematisk, men materialitet og utforming vil ha stor betydning for hvordan ny bebyggelse forholder seg til omkringliggende bygninger som del av Halden sentrum.

Utredningen er gjort med hensyn til kulturmiljø og hvordan kulturhistoriske verdier påvirkes av utredningsalterantivene og tar i liten grad høyde for tidsperspektiv og økonomisk bærekraft i en eventuell gjennomføring av tiltakene foreslått i de ulike alternativene.

## 7 Virkninger av planforslaget

I dette kapittelet beskrives og vurderes virkningene av gjennomføring av planen og eventuelle avbøtende tiltak som kan være aktuelle.

### 7.1 Overordnede planer

Beskrivelse av hvordan overordnede planer, retningslinjer og forskrifter er tatt hensyn til.

#### Statlige Planretningslinjer, SPR arealbruk og mobilitet

Statlige Planretningslinjer, SPR arealbruk og mobilitet erstatter tidligere statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Formålet med retningslinjene er å sikre en samordnet og bærekraftig bolig-, areal- og transportplanlegging og bidra til mer effektive planprosesser.

Planforslaget legger opp til en svært restriktiv parkeringsdekning for bil ved at det kun vil etableres HC biloppstillingsplasser forbehold personer med nedsatt funksjonsevne, samt at eksisterende bilparkering på tomten gradvis vil fjernes etter hvert som byggetrinnene gjennomføres. Etter innspill fra kommunen er det lagt inn standard bestemmelser om

bilparkering som inkluderer en frikjøpsordning. Det legges videre opp til god parkeringsdekning for sykkel fra start og med god kvalitet. I tillegg er en fortetting med nye bygg og oppgradering av både uteområdene og bygningene i Halden sentrum, et viktig tiltak for å lokalisere flere gode kontorarbeidsplasser sentralt i byen, slik at flest mulig kan gå, sykle eller reise kollektivt til og fra kontorarbeidsplassene og de øvrige bruksformålene som foreslås. Planforslaget vurderes derfor å være helt i tråd med arealstrategi for Østfold og regionale strategier for Halden som fylkesplanen Østfold mot 2050. Og i tråd med SPR arealbruk og mobilitet (tidligere Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging).

#### Statlige planretningslinjer for klima og energi. Ikrafttredelse 20.12.2024

Klima og energi er vektlagt i planforslaget og dette vil bidra både til reduksjon av klimagassutslipp (mobilitet og endret reisemiddelfordeling, fjernvarme, tilrettelegging for lokal produksjon av strøm, varme og kjøling), karbonopptak og -lagring (tilføre beplantning med vegetasjon, grønne tak og trær), samt tilpasning til forventede klimaendringer (overvannshåndtering og sikringstiltak mot stormflo).

Retningslinjene skal bidra til at Norge når sine nasjonale klimamål, sikrer livsgrunnlaget og naturmangfoldet for fremtidige generasjoner, og opprettholder god forsyningssikkerhet for energi. Det er viktig å merke seg at de nye retningslinjene også tydeliggjør statens forventninger til hvordan dette skal gjøres, og statens bidrag til kunnskapsgrunnlag og veiledning. Planforslaget er i tråd med dette og bidrar blant annet til at:

- a. Norge når sine nasjonal klimamål som fastsatt i klimaloven.
- b. livsgrunnlaget og naturmangfoldet sikres for dagens og framtidige generasjoner
- c. god forsyningssikkerhet for energi opprettholdes
- d. samfunnet og økosystemene forberedes på og tilpasses klimaendringene
- e. arbeidet med å redusere klimagassutslipp, mer effektiv og fleksibel energibruk, bedre klimatilpasning og andre miljømål ses i sammenheng
- g. kommuner og fylkeskommuner prioriterer klima- og energihensyn i sin myndighetsutøvelse, og kommunene i sin virksomhet.

#### Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen - Fastsatt av Miljøverndepartementet 20.09.1995.

Planforslaget for Rådhuskvartalet har som mål å styrke barn og unges interesser ved å tilføye nye utearealer som også er egnet for lek og opphold. Dette inkluderer områder som er sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare, og som gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider.

De nye uterommene i Rådhuskvartalet og byrommene rundt vil være store nok til å gi rom for både fysisk aktivitet og sosial samhandling mellom barn, unge og voksne. Dette vil bidra til å skape et trygt og stimulerende oppvekstmiljø samt trygg ferdsel gjennom området, og som er i samsvar med eksisterende kunnskap om barn og unges behov. Planforslaget vil bidra til en supplerende uteoppholdsarealer i Halden sentrum, slik at barn og unge har tilgang til kvalitetsrike lekeområder også i sentrum. Dette er i tråd med de

nasjonale målene om å gi barn og unge utfordringer og en meningsfylt oppvekst uansett bosted, sosial og kulturell bakgrunn.

Planforslaget bidrar også til økt sosial kontroll, bedret trafikksikkerhet og mer fri ferdsel gjennom planområdet. Dette er viktige bidrag, spesielt med tanke på nærhet til boligområder og ulike tilbud til barn og unge i området og sentrum.

#### Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027:

Planforslaget for Rådhuskvartalet i Halden kommune ivaretar og bidrar til å oppnå FNs 17 bærekraftsmål. Ved å innlemme bærekraftige løsninger i utviklingen av både bygninger og utearealer og infrastruktur, støtter planforslaget målene om å fremme god helse og livskvalitet, sikre inkluderende og trygge samfunn, og bekjempe klimaendringer. Dette inkluderer tiltak som forbedrer trafikksikkerhet, økt sosial kontroll og fremme fri og trygg ferdsel for gående og syklende gjennom planområdet.

Planforslaget svarer også ut de nasjonale forventningene til kommunal planlegging for 2023-2027, som legger vekt på bærekraftig utvikling, tilpasning til demografiske endringer, stimulering av bosetting og næringsutvikling, prioritering av klima- og miljømål, og sosial og geografisk omfordeling. Ved å fokusere på disse områdene, bidrar planforslaget til å skape et trygt og bærekraftig lokalsamfunn i Halden som møter både nasjonale og globale mål.

#### Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus sitt forventningsbrev til kommunene 2025

Virkinger av planforslaget for Rådhuskvartalet bidrar til å oppnå flere av de forventningene Statsforvalteren har til kommunene. Ved å tilføye nye utearealer som også er egnet for lek og opphold, sikrer planforslaget at barn og unges interesser ivaretas. Dette er i tråd med Statsforvalterens forventninger om å fremme et trygt og stimulerende oppvekstmiljø.

Videre bidrar planforslaget til økt sosial kontroll, bedret trafikksikkerhet og mer fri ferdsel gjennom planområdet. Disse tiltakene er viktige for å skape et inkluderende og trygt samfunn, noe som er en sentral del av Statsforvalterens forventninger til kommunal planlegging.

Planforslaget støtter også opp om de nasjonale målene om bærekraftig utvikling ved å integrere løsninger som fremmer god helse og livskvalitet, bekjemper klimaendringer og sikrer inkluderende samfunn. Dette er i tråd med de nasjonale forventningene til kommunal planlegging for 2023-2027, som legger vekt på bærekraftig utvikling, tilpasning til demografiske endringer, stimulering av bosetting og næringsutvikling, prioritering av klima- og miljømål, og sosial og geografisk omfordeling.

#### God og helhetlig by- og sentrumsutvikling

Planforslaget fremmer en god og helhetlig by- og sentrumsutvikling gjennom byreparasjon og fortetting i et eksisterende kvartal, med moderate byggehøyder og godt tilpasset

utforming. Oppgraderte og nye lokaler sikrer at kontorarbeidsplasser forblir i sentrum, fremfor å flytte dem til bilbaserte steder. Dette bidrar til:

- Styrking av Halden sentrum.
- Gode rammer for en langsiktig, trinnvis utvikling.
- Sikring av kommunens rådhusfunksjoner og gode kontorlokaler for kommunens administrasjon og andre offentlige og private leietagere.
- Fleksible bruksformål som gir rom for endret bruk over tid.
- Etablering av fleksible næringsarealer som legger til rette for større og mindre virksomheter.
- Byliv med aktive fasader og tilrettelegging for virksomheter på gateplan.
- Positivt arealregnskap gjennom mindre nedbygging av natur og spredtbebygde områder og økt tetthet i sentrumsområdene.

Tilrettelegging for gående, syklende og kollektivreisende

Planforslaget tilrettelegger for gående, syklende og kollektivreisende fremfor bilkjørende og biloppstillingsplasser i p-kjeller eller bakgård. Det sikres likevel tilgang på HC biloppstillingsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne, i henhold til sentrumsplan. Dette bidrar til:

- Tilrettelegging for en endring av reisevaner slik at flere velger å gå, sykle eller reise kollektivt til og fra jobb og ærender i og nært planområdet.

### Fylkesplan for Østfold - Østfold mot 2050

Virkingen av planforslaget vurderes å være i tråd med, og bidra til fylkesplanens hovedformål om en helhetlig by- og stedsplanlegging. Herunder retningslinjer om klima og miljø - med delmål og strategier, der de mest relevante punktene er:

#### Delmål klima og energi

1 Transporteffektivitet skal være førende for arealbruken i Østfold. Lokalisering av rett virksomhet på rett sted skal bidra til å redusere transportbehovet. Bolig-, areal- og transportplanlegging skal samordnes. Det skal legges vekt på å utvikle gode, kompakte tettsteder og byer.

3 Østfoldsamfunnet skal sammen stimulere til overgang fra privatbil til gange, sykkel, el-sykkel og kollektive transportløsninger. Disse transportformene må sikres god fremkommelighet og høy brukervennlighet. Bilbruk i byer og tettsteder bør reduseres gjennom bilbegrensende tiltak, kombinert med at nullutslippsbiler og biogasskjøretøy gis fordeler framfor fossilkjøretøy.

#### Delmål klimatilpasning

13 Planleggere, utbyggere og næringsdrivende må sørge for løsninger som forhindrer at

overvann fører til flom i tettbebygde områder, bekker og vassdrag. Nødvendig infrastruktur må oppgraderes for å ta høyde for klimaendringer.

14 I planarbeidet for kystnære strøk, skal man ta hensyn til forventet havnivåstigning og stormflo, og i tillegg legge inn økte marginer for mer ekstremvær.

Delmål: Naturmangfold og blågrønn struktur

16 Plan- og bygningsloven skal benyttes som verktøy for å sikre naturmangfold, og til å restaurere og gjenskape vassdrag og naturområder, særlig rundt byer og tettsteder.

23 Det må mobiliseres bredt for å bekjempe og forebygge spredning av fremmede arter. Både det offentlige, næringslivet og den enkelte østfolding bærer dette ansvaret.

Delmål: Infrastruktur og samferdsel

Østfold skal ha et transportsystem som fremmer helse, miljø, kultur og verdiskaping. Transportsystemet skal bidra til positiv regional utvikling med attraktive byer og bygder i Østfold. Eksisterende infrastruktur skal utnyttes og vedlikeholdes på en god måte.

21. Arealstrategien i Østfold skal sikre fornuftig plassering av næringsvirksomhet tilknyttet eksisterende eller ny infrastruktur.

## **7.2 Landskap og fjernvirkning, solforhold og lokalklima**

Kapittel 6 om konsekvensutredning for tema kulturminneverdi, samt kapittel 7.5 Kulturminner, kulturmiljø og verneverdi beskriver vurderinger av blant annet fjernvirkning i et kulturminne/historisk perspektiv. Dette kapitlet (7.2 Landskap og fjernvirkning) tar for seg virkninger av planforslaget med tanke på opplevelsen/fjernvirkningen av Halden sentrum og landskapet i et visuelt perspektiv. Samt beskriver eventuelle andre virkninger av planforslaget for det større landskapet.

Fjernvirkning og opplevelsen og lesbarheten av planområdet og Halden sentrum  
Halden er en av få byer på Østlandet som i stor grad også betraktes ovenfra. Ikke bare fra Fredriksten festning, men fra Rød herregård, Rødsfjellet, Micheletfjellet med flere. Dermed er fjernvirkningen av større tiltak i sentrumsområdet relevant å vurdere fra høydene rundt, og da stort sett gjennom byggehøyder og takflater. Planforslaget legger opp til en beskjeden økning i høyder som ikke vil oppfattes i nevneverdig grad i et fjernvirkningsperspektiv, og ny bygningsmasse planlegges med oppbrutte takflater og mer skråtak enn i eksisterende bygningsmasse fra 1960-tallet. Planforslaget legger opp til at flate tak kan utformes som grønne, pollinatorvennlig vegetasjonstak, noe som vurderes å være positivt for den visuelle opplevelsen av planområdet i et fjernvirkningsperspektiv. Viktige kjennemerker i byen som slangetårnet på brannstasjonen, Wiels plass og broen over Tista er fortsatt lesbare.

Landskap og lesbarheten av landskapselementer i nær og fjernvirkning

Opplevelsen av, og lesbarheten for det større landskapet rundt Halden sentrum og viktige landemerker som for eksempel Fredriksten festning, Rødsfjellet og elven Tista er ikke påvirket av tiltakene i planforslaget. Siden planforslaget viderefører dagens gate, - og

kvartalsstruktur og re-etablerer deler av Violgata, samt holder seg innenfor byggehøydene som er representative i sentrum, påvirker planforslaget opplevelsen av landskapet og landskapselementene rundt byen i liten grad, totalt sett. Vi viser til standpunktene N1 til N10 hvor det er tilnærmet neglisjerbare endringer. Unntakene er standpunkt N4 Wiels plass hvor det er en veldig liten endring for lesbarheten av landskapet rundt byen. Mens det i standpunkt N8 Oscars gate er noe mer negativ virkning ved at deler av Fredriksten festning blir skjult bak ny bebyggelse helt vest i Rådhuskvartalet. Etter offentlig ettersyn og Østfold fylkeskommune sin innsigelse til planen er byggehøyder sørvest i SF2 redusert tilsvarende en etasje. Videre er det tatt bort mulighet for tak arker og tak-oppbygg på bebyggelsen mot Øvre Bankegate eller mot Ynglingen /Sven Elvestads plass vest for felt SF2.

I fjernvirkningsstandpunktene F2 og F5 er planforslaget (og utredningsalternativet, alt A) ikke synlig og nesten ikke synlig i F1, F3 og F6. I standpunkt F4 fra Fredriksten festning er planforslaget godt synlig og vurderes å bidra positivt til å stramme opp gate, - og kvartalsstrukturen. I standpunkt F7 er deler av planforslaget godt synlig, men vurderes også her å bidra positivt til en opprydding av dagens situasjon, opplevelsen av Fredriksten festning og landskapet nedenfor blir ikke påvirket negativ siden nye bygg holder seg innenfor byggehøydene i sentrumsområdet. For standpunkt F8 Rødsfjellet er planforslaget også godt synlig, men mer ovenfra. Her vurderes tiltakene i planforslaget å bidra positivt til en oppstramming av kvartal, - og gatestrukturen og med mer innslag av skrå takflater mot offentlige rom og gater og mot Rødsfjellet/standpunktet. Fra standpunkt F9 Rød herregård Rødsveien, bidrar planforslaget også med en komplettering av kvartalsstrukturen, ved å tilføre nye tilpassede bygg og takflater og med det skjule branngavlveggen/baksiden av Halden gamle brannstasjon. Samtidig som slangetårnet på brannstasjonen og landskapet og Fredriksten festning fortsatt er synlig og lesbar og planforslaget vurderes å ha nøytral virkning for disse.

I sum vurderes planforslaget å være positivt. Både for den visuelle opplevelsen av Rådhuskvartalet og Halden sentrum i et fjernvirkningsperspektiv. Og for den visuelle opplevelsen av landskapet rundt byen og lesbarhetene for viktige kjennemerker i byen og landskapet. Vi viser også til at planforslaget vurderes av NIKU som en forbedring av kvartals- og gatestrukturen i sentrum. Se vedlagt Nær- og fjernvirkningsstudie og NIKU sin konsekvensutredning for kulturmiljø, oppsummering av konsekvensutredningen i kapittel 6, samt vurdering av planforslagets virkninger for kulturminner, kulturmiljø og verneverdi i kapittel 7.5

#### Solforhold og lokalklima

Økningen i høyder ut ifra dagens situasjon er i stor grad begrenset til bygningsmasse langs Øvre Bankegate i sør, som dermed begrenser de største konsekvensene for solforhold til innad i Rådhuskvartalet. Planforslaget legger opp til plassdannelser mot sør for å likevel slippe dagslys og sollys innover i kvartalet. Ved transformasjon eller nybygg langs Tordenskjolds gate vil dette kunne få noe innvirkning på solforhold på Sven Elvestads plass på morgenen og i Tordenskjolds gate på dagtid. Se solstudie i vedlagt presentasjon av Illustrasjonsprosjekt.

Lokalklima vil få begrenset påvirkning av planforslaget, da planlagt ny bygningsmasse i stor grad følger nåværende og/eller historisk fotavtrykk. Planlagt passasje i Violgata vil åpne for noe vindgjennomstrømning, og glassarealet i ny bygningsmasse vil øke refleksjonen av dagslys og sollys i gatene rundt. For øvrig er det planlagt beplantning og regnbed som vil fordrøye regnvann og tiltrekke seg fugler og insekter. Fjerning av parkeringsplasser vil ha positiv effekt på støy og forurensning i Øvre Bankegate. Se for øvrig vedlagt Trafikkanalyse og mobilitetsplan ved Asplan Viak.

### 7.3 Stedets karakter

Stedets karakter med tanke på det bygde miljøet i eksisterende situasjon er en tett, historisk bystruktur som består av sentrumsbebyggelse i form av lavere trehusbebyggelse med boliger og næringslokaler i små kvartaler med intime gateløp og innslag av bytrær og vegetasjon. Det finnes også litt større murgårder i 2, 3 og 4 etasjer, med næring, kontor, kulturbygg og andre sentrumsfunksjoner, organisert i bykvartaler hvor noen er åpne/ikke fullt utbygde. Gater og plassdannelser er også litt større i områdene med murgårdsbebyggelse. Planområdet ligger på en elvebank, på nordvestsiden av elven Tista.

Rådhuskvartalet ligger midt i Halden sentrum og karakteriseres i dagens situasjon som del av en kvartalsstruktur, preget av murbebyggelsen fra 1820-1960- og 2000 tallet i 2-4 etasjer. Rådhuskvartalet fremstår noe brokete og gradvis utbygde og har noen rest arealer og rivningstomter uten nevneverdige uteromskvaliteter, og som i dag benyttes til overflateparkering. Området er i sentrum, kun få minutters gangavstand fra Halden stasjon, med regionale togforbindelser til stasjonsbyer mellom Oslo og Gøteborg. Plasseringen langs Østfoldbanen gjør Halden til en attraktiv pendler by, og motsatt vei er arbeidsplasser i Halden sentrum lett å komme til for dem som pendler med tog utenbys fra. Viktige landemerker som Fredriksten festning, Rød herregård, og elven Tista gir området en sterk historisk og kulturell identitet.

Virkninger av Planforslaget:

Halden sentrum sin gate- og bebyggelsesstruktur har blitt bygget lenge før bilen gjorde sitt inntog i byene. Gatebredder og plassering og til dels utforming av bygningene, for eksempel med tanke på plassering av inngangspartier og trapper, portrom og trær etc. gjenspeiler at gatene og gatetverrsnittet ikke har vært bygget for biltrafikk med separerte trafikkarealer/grupper. Det bidrar til intime gater med innslag av bytrær i gateløpene, en varierende bebyggelse som også har litt ulik plassering i forhold til fortau og gate.

Planforslaget legger opp til å fjerne bilparkering og med det ta bort mye av biltrafikken for Rådhuskvartalet. Videre søkes det å reetablere gangforbindelser og historisk gatestruktur ved at Violgata kan reetableres. Planforslaget legger opp til en beskjeden økning i høyder og utfylling av kvartalet slik at nye fasader følger den historiske gate- og kvartalsstrukturen, og med oppbrutte takflater og mer skråtak mot offentlige rom, enn i eksisterende bygningsmasse. Fasadeutformingen vil tilpasses de historiske omgivelsene, men samtidig utformes med en detaljering og materialbruk som gjenspeiler samtidens arkitektur på en subtil måte. Viktige kjennemerker i byen som slangetårnet på brannstasjonen, Wiels plass og broen over Tista, Rødsberget med mere vil fortsatt være lesbare fra gatene i området.

Programmer som supplerer dagens kultur- og servicetilbud i sentrum, vil øke sentrums attraktivitet. Planforslaget vil bidra til å øke tilgjengelighet i området og ivareta og underbygge Pilegrimsleden som en kulturhistorisk gate gjennom området.

Den nye bebyggelsen med reetablert gateløp i Violgata og oppgraderte uterom vil bidra til å forsterke Rådhuskvartalet og nærområdet sin steds karakter. Virkninger av planforslaget vurderes å være at området ferdig utbygd vil oppleves som et dynamisk og attraktivt sentrumsområde med sammensatte bruksformål, sterk historisk forankring og tidsdybde, med intime gater, plasser og uterom som er egnet til både rekreasjon, opphold og ferdsel. Og et interessant og variert bygningsmiljø som er tilrettelagt for kontor, næring og andre aktuelle bruksformål i Halden sentrum.

Det henvises også til vedlagt stedsanalyse.

#### **7.4 Byform og estetikk**

Plangrepet består i byreparasjon gjennom å fullføre kvartalsstrukturen samt gjenåpne Violgata. Virkningene av planforslaget vil være positive for både den visuelle opplevelsen av byen, dens estetiske oppgradering og opplevd økt brukskvalitet. Planforslaget legger opp til en langsiktig og gradvis utvikling. Planforslaget legger også rammer for den estetiske utformingen av byggene, uteområdene og kvartalet samt den arkitektoniske utforming, herunder om bebyggelsens formspråk, vertikaloppdelte fasader, første etasjer og tak, byggehøyder, takform og om materialbruk.

#### **7.5 Kulturminner, kulturmiljø og verneverdi**

Planforslagets virkning på kulturminner, kulturmiljø og verneverdi i området vurderes totalt sett å være positivt. Virkningen som oppstår gjennom bruk, vedlikehold over tid og opprusting av utomhusarealer og gårdsrom er positivt for verdien til omkringliggende bygg og vil skape ringvirkninger også utenfor planområdet.

Planforslaget innebærer og åpner for riving av deler av eksisterende kulturminner og kulturmiljø av begrenset bevaringsverdi i Rådhuskvartalet. Det åpner også for å oppføre ny bebyggelse i direkte tilknytning og i umiddelbar nærhet til Rådhuset, Halden gamle brannstasjon og Ynglingen, og vil dermed påvirke verneverdig bygningsmasse og kulturmiljø. I en totalvurdering er planforslaget med ny bebyggelse og uteområder å anse som en byreparasjon som vil fremheve og styrke verneverdien og kulturmiljøet i området. Se NIKU sin konsekvensutredning for kulturmiljø vedlagt.

#### **7.6 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven**

Om krav til kunnskapsgrunnlaget i plansaker. Naturmangfoldloven Kapittel II, § 8 første ledd lyder: *Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske*

*tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.*

Naturmangfoldloven § 8 stiller krav til kunnskapsgrunnlaget for offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet. Dette innebærer at beslutninger skal baseres på vitenskapelig kunnskap om:

Arters bestandssituasjon, herunder informasjon om populasjonsstørrelse, utbredelse og trender for ulike arter.

Naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, herunder kartlegging av naturtyper, deres geografiske utbredelse og tilstand, inkludert økologiske funksjoner og prosesser.

Effekten av påvirkninger, med vurdering av hvordan ulike aktiviteter og tiltak påvirker naturmangfoldet, inkludert kumulative effekter.

Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Dette betyr at mer omfattende tiltak krever et mer detaljert kunnskapsgrunnlag.

Det er ikke treff på truede arter eller andre viktige naturtyper innenfor planområdet i oppslag på offentlige kart, - og oppslagstjenester. Planforslaget vurderes å ikke gi negativ virkning for arter og naturtyper utenfor planområdet. Planforslaget legger til rette for etablering av grønne, pollinatorvennlige tak som sedum og andre typer grønne vekst-tak, samt åpen naturbasert overvannshåndtering, beplanting og trær. Dette vurderes å kunne gi positive virkninger for naturmangfold og forbedret livsgrunnlag for planter, insekter, fugle- og dyreliv og forbedret luft og vannkvalitet.

I denne saken vurderer vi at det er innhentet tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag via kartdatabaser og dialog med kommunens fagavdeling som kjenner Halden sentrum godt. Planarbeid etter plan- og bygningsloven skal baseres på et oppdatert og relevant kunnskapsgrunnlag, inkludert kartdata, miljøinformasjon og samfunnsdata. Dette sikrer at planene er godt fundert og tar hensyn til eksisterende forhold. Vi anser at kravene til undersøkelser og dokumentasjon i Naturmangfoldsloven kapittel II § 8 til 12 og krav til kunnskapsgrunnlaget i plansaker etter plan- og bygningsloven er oppfylt, selv om det ikke er gjennomført befaringsavtale eller utarbeidet et eget fagnotat for dette temaet. Vi viser for øvrig til pbl § 3.1 tredje ledd: *Planleggingen skal bygge på økonomiske og andre ressursmessige forutsetninger for gjennomføring og ikke være mer omfattende enn nødvendig.*

Verna vassdrag

Elven Tista, også kjent som Tistedalselva eller Tistakanalen, er en viktig del av Haldenvassdraget og renner fra Femsjøen til Iddefjorden.

NVE ber i sin forhåndsuttalelse om at det må gjøres en vurdering av om det kan være konflikt med konkrete verneverdier knyttet til vassdraget, jf. vannressursloven (vrl) kapittel 5 og forskrift om rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag.

Verneverdier knyttet til Tista og Haldenvassdraget som er viktige og relevante å vurdere vårt planforslag opp mot:

### Vannressursloven kapittel 5:

- Biologisk mangfold: Tista har en rik flora og fauna, inkludert flere fiskearter og vannlevende organismer som er viktige for økosystemet.
- Fisk: Elven er leveområde for flere fiskearter og det er viktig å beskytte fiskebestandene og deres leveområder.
- Kulturhistoriske verdier: Området rundt Tista har historisk betydning, med gamle industribygninger og kulturminner som er viktige å bevare.
- Rekreasjon: Elven og dens omgivelser brukes til rekreasjon og friluftsliv, noe som gir verdi for lokalsamfunnet og folkehelsen

### Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag

- Landskapsbilde: Tista bidrar til et vakkert og variert landskapsbilde som er viktig å bevare.
- Naturvern: Elven har betydning for biologisk mangfold og økosystemer, inkludert viktige leveområder for fisk og andre vannlevende organismer.
- Friluftsliv: Området rundt Tista er populært for rekreasjon og friluftsliv, og det er viktig å sikre tilgjengeligheten og kvaliteten på disse områdene.
- Fisk: Tista er del av Haldenvassdraget, og det er viktig å beskytte fiskebestander og deres leveområder.
- Kulturminner og kulturmiljø: Elven og dens omgivelser har kulturhistorisk verdi, med gamle industribygninger og andre kulturminner som bør bevares.

Planforslaget medfører ikke negative virkninger for nedbørsfeltet, eller det vernet vassdragsområdet for Haldenvassdraget. Elven Tista går gjennom sentrum av Halden og løper ut i fjorden i området nedenfor planområdet. Planforslaget ligger i bykjernen av Halden og foreslåtte sentrumsformål er innenfor arealformål og føringer i sentrumsplanen. Planområdet er ikke i direkte tilknytning til vassdraget og vurderes å ikke gi negative virkninger for fisk i elven, biologisk mangfold i og ved elven eller nedbørsfeltet, eller naturvern. Overvann i planområdet vil dels infiltreres og dels fordrøyes og renses gjennom åpne overvannsløsninger og regnbed, før overskytende vann ledes åpent ned til elven. Planforslaget vurderes å ikke gi negative virkninger for kulturhistoriske verdier knyttet til elven, landskapet/landskapsbilde eller industri/kulturhistoriske bygningsmiljøer. Planforslaget vil bidra til å styrke sentrumsutviklingen og kan vurderes å indirekte gi positive virkninger for rekreasjon, gjennom økt bruk av turveier langs vassdraget i Halden sentrum som følge av en økt bruk av sentrum, blant annet til arbeid og rekreasjon.

Planforslaget vurderes etter ovennevnte å ikke være i konflikt med konkrete verneverdier knyttet til vassdraget.

### **7.7 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk**

I tillegg til opphold og rekreasjon i nye og oppgraderte byrom i rådhuskvartalet og planområdet er det også gode muligheter i nærheten. Fra Rådhuskvartalet har du tilgang til flere rekreasjonsområder innen 10 minutters gange. Du kan gå til Busterudparken, følg

Pilegrimsleden fra Rød Herregård via Rødsberget til Fredriksten festning, eller følge den nye gangstien Elvelangs på bryggepromenaden til Tista. Via Storgata og Os allé kommer du også til Schultzedalen, Haneparken og Os kirkegård, som begge egner seg for en rolig tur. Med båt er det også mulig å ferdes på Tista og ut til fjorden.

### 7.8 Uteområder

Begge gårdsrommene er utformet med regnbed som sentrale elementer, hvor overvannet ledes fra byggene og utnyttes som en ressurs. I hvert av de to nye gårdsrommene fungerer regnbedene både som funksjonelle løsninger for overvannshåndtering og som naturlige møteplasser. Samtidig legger de til rette for gode vekstvilkår for trær. Overvannet håndteres derfra åpent videre ut til overvannsnett i Øvre Bankegate.

Gårdsrommene knyttes sømløst til den eksisterende by veven gjennom åpningen av Violgata og videreføringen av trappeanlegget ved Wiels plass. Dette bidrar til god tilgjengelighet og naturlige forbindelser mellom nye og eksisterende byrom.

Romslige soner foran hovedinnganger og fasader med gode solforhold gir mulighet for å plassere utebord og stoler, og inviterer til opphold og sosialt samvær. Materialvalget i prosjektet understreker tilhørigheten til Halden sentrum, med bruk av granitt og smågatestein som gir et tidløst og robust preg.

På det eksisterende taket over kontorlokalene hvor NAV holder til i dag, og som er konstruert med et overdimensjonert fagverk, etableres en takhage med én meter jorddybde. Taklandskapet vil fungere som en effektiv løsning for fordrøyning av overvann, samtidig som det tilfører et frodig og visuelt tiltalende innslag – godt synlig fra kontorlokalene.

Det er lagt til rette for funksjonelle sykkelparkeringer både i gårdsrommene og langs Tordenskjolds gate og Øvre Bankegate, for å fremme sykkel som fremkomstmiddel. I tillegg etableres to renovasjonspunkter med nedgravde søppelløsninger i disse gatene, noe som sikrer praktiske og estetisk integrerte løsninger for avfallshåndtering.

### 7.9 Trafikkforhold

Planforslaget vil bidra til forbedringer både ved å legge til rette for endret reisemiddelfordeling gjennom å fjerne bilparkeringsplasser. Og legge til rette for sykkel og gange og kollektivreiser. Dette vil også trygge skoleveier og hensynet til myke trafikanter. Det skal dokumenteres i byggesaker med en plan for anleggsfasen som viser hvordan trafikksikker gjennomføring av anleggsperioden skal skje, inklusive trygge skoleveier for barn og unge.

#### Reisemiddelfordeling

Reisemiddelfordelingen for fremtidig situasjon er vist i Tabell 4-1. For arbeidsreiser tas det utgangspunkt i samme reisemiddelfordeling som i dagens situasjon. I tillegg er det vist reisemiddelfordeling for handlereiser og fritidsreiser, hentet fra RVU 2023, der førstnevnte

er forbeholdt reiser som går til blant annet handleturer, mens fritidsreiser er blant annet til restaurant/bevertning. Ettersom arealet på handelslokalet er såpass lite, antas det at en del av de reisende vil være gående, fremfor kjørende. Det er derfor gjort en reduksjon i antall kjørende og tilsvarende økning i antall gående. Siden det er planlagt å fjerne all intern parkering, antas det og at en del av arbeidsreisene som tas som bilfører overføres til sykkel og kollektiv.

Tabell 4-1: Reisemiddelfordeling i fremtidig situasjon

Type reise	Gange	Sykkel	Bilfører	Bilpassasjer	Kollektiv	MC/ annet
Arbeidsreise	12 %	18 %	40 %	5 %	24 %	1 %
Handlereise	35 %	2 %	45 %	11 %	6 %	1 %
Fritidsreise	41 %	4 %	29 %	15 %	9 %	2 %

### Turproduksjon

Turproduksjonen er hentet fra samme rapport som beskrevet i kapittel 2.2. I tillegg er det hentet erfaringstall for kafe/bevertning. Ettersom bevertningsformålet og kafeformålet har samme turproduksjonstall, slås disse sammen i tabellene for turproduksjon og personturer. Ettersom kontor antas stengt på lørdager og søndager, er det ingen trafikk som genereres dit i helgene. For kafe/bevertning antas det at det holdes åpent i helgene. For shopping antas det at det er stengt på søndager og åpent på lørdager. Det vil genereres i underkant av 1 200 personturer på hverdager til planområdet.

Det antas at en del av de reisende til planområdet vil innom flere av næringene på samme tur, for eksempel både handel og bevertning på samme reise. Det legges derfor til at 10 % av reisene er kombinerte.

Totalt vil det genereres omtrent 580 personbilturer, som er halvparten av turene som skapes. Det vil totalt være en nyskapt ÅDT på 380. De 490 personbilturene som skapes, vil være nyskapt virkedøgnstrafikk (VDT).

Disse tallene for ÅDT og VDT er uavhengig av dagens turproduksjon. Ettersom det i dagens situasjon er en ÅDT på 240 til planområdet, vil endringen i ÅDT være på 140, mens for VDT vil denne være på omtrent 160.

### Trafikkmengde i veinettet

Endringen i ÅDT hensyntar den totale endringen i ÅDT, hvilket gjør at det er 140 personbilturer som fordeles på veinettet. Det antas at det meste av trafikken vil kjøre sør i Oscars gate og fordele seg mot vest i Walkers gate og øst i Bakbanken. Deretter vil den fordele seg i signalanlegget, videre mot sørøst og øst. Noe trafikk antas å kjøre nordover i Oscars gate, mens en liten del vil komme via Repslagergata grunnet den store parkeringen i denne gata.

### Trafikale konsekvenser

#### Kjøretøy

#### Trafikkmengder

Tiltaket medfører en total økning i ÅDT på 140, som vil fordele seg rundt på veinettet i

Halden sentrum. Dette er en liten økning i biltrafikken, noe som gjør at det ikke vil medføre noen store negative konsekvenser på det eksisterende veinettet. En del av den økte trafikkmengden, spesielt det som skal til kontor, som i hovedsak vil være ansatte, vil skje i morgen- og ettermiddagsrushet. Den økte mengden kjøretøy vil også bidra til noe mer belastning på parkeringene i Halden sentrum, men grunnet den store parkeringsdekningen, antas det at det vil være plass til de nyskapede kjøretøyene.

#### Signalanlegg ved Bybrua

Som i dagens situasjon er det simulert trafikkavvikling i signalanlegget ved Bybrua. Det er lagt på økning i trafikkmengde tilsvarende økningen som kommer av planforslaget. Ettersom trafikken vil fordele seg på veinettet vil ikke all nyskapt trafikk gå gjennom signalanlegget. Det vil derfor ikke være en stor økning i trafikkmengde i makstimen i krysset. Resultatene av beregningen i fremtidig situasjon er vist i Figur 4-2. Resultatene er omtrent de samme som i dagens situasjon, men med noe økning i dimensjonerende kølengde i Bakbanken. For sensitivitets analyse vises det til trafikkanalysen

#### Varelevering og renovasjon

Kjøremønster for varelevering er vist i Figur 4-4. Hovedsakelig bør varelevering og skje via Øvre Bankegate (den nederste stiplede linjen) som i dagens situasjon, men det er også mulighet for enkel varelevering på parkeringsplassen/arealet mellom den nye fasaden mot vest og kulturhuset som ligger like vest for planområdet. For varelevering utenfor fasaden i vest er det adkomst ut i Tordenskjolds gate. Selv om det er mulig å bruke dette arealet til varelevering bør det prioriteres å bruke arealet som har adkomst til Øvre Bankegate i sørøstre hjørne av planområdet, da det her vil være en del færre gående og syklende.

For renovasjon er det planlagt avfallsdropp i enten Tordenskjolds gate, Øvre Bankegate eller ved parkeringsplassen sør for Øvre Bankegate. Mulige plasseringer er vist i Figur 4-5 og Figur 4-6 i trafikkanalysen. Med disse avfallsdroppene slipper renovasjonskjøretøy å kjøre inn i bakgården til Rådhuskvartalet, men kan heller stoppe i gata for å tømme droppene.

Dersom det blir valgt å ha enten det avfallsdroppet lengst øst i Tordenskjolds gate eller et av de ved Øvre Bankegate, vil det være nødvendig for å renovasjonskjøretøyene å rygge for å komme seg ut enten til eller fra droppene. Eventuelt kan det vurderes å bruke Storgata til gjennomkjøring. Vareleveringskjøretøy må også mest sannsynlig i enkelte situasjoner rygge, med mindre de bruker Storgata de også. Det bør derfor tilstrebes at vareleverings- og renovasjonskjøretøy kommer utenom de tidene det er mye trafikk i Storgata.

#### Kollektiv

Det er ingen planlagte endringer på plasseringer av holdeplasser for buss eller tog i fremtidig situasjon. Gangmønster til de ulike holdeplassene rundt planområdet er vist i Figur 4-7. Det er også vist gangakse i retning Halden stasjon på andre siden av elva, som kan nås via gangbrua like ved signalanlegget.

### Myke trafikanter

Ettersom det er separate gangtilbud for fotgjengere i de fleste gatene rundt planområdet, kombinert med lave trafikkmengder, er det ingen negative trafikale konsekvenser for myke trafikanter av planforslaget.

Like øst for planområdet ligger Storgata som er gågate. Denne sørger for gode forbindelser nordover mot nordre del av sentrum, samt sørover mot signalanlegget og gangbrua over elva. Det er også gode gangtilbud til de ulike parkeringsplassene som ligger rundt planområdet. I tillegg er det fortau og gangfeltkryssinger hele veien fra planområdet til kjøpesenteret som ligger nede i venstre hjørne av figuren.

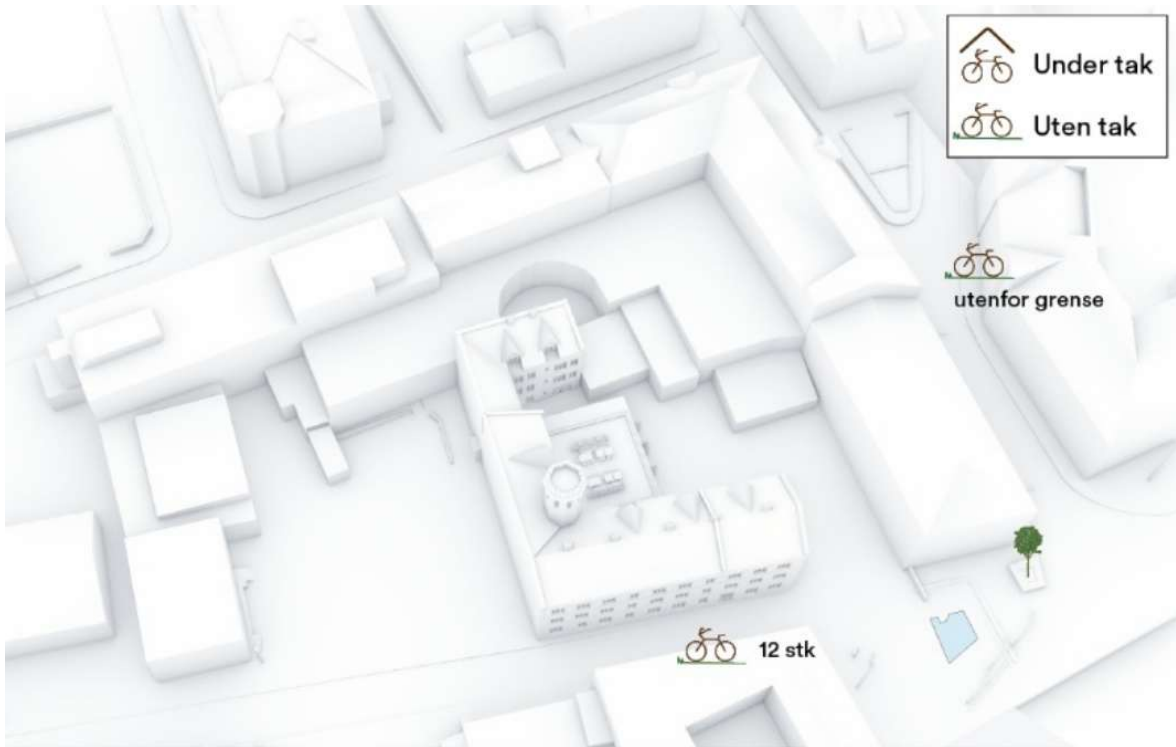
### Gange

Som vist i Figur 2-2 er mesteparten av Halden sentrum tilgjengelig i løpet av 10-30 minutters gange. De nye arealfunksjonene med handel, kafe og restaurant inviterer til at folk kan ankomme planområdet til fots og bevege seg i bilfrie områder. Bakgården vil være bilfri og ha disse utadrettede virksomhetene. Den andre bakgården vil også være bilfri i fremtidig situasjon. Ettersom det er flere andre handels- og næringsområder tett på planområdet i Halden sentrum, er det sannsynlig at mange vil kunne besøke planområdet på samme tur som til andre funksjoner i byen. Figur 4-10 viser tiltak for gående. Dette inkluderer som nevnt bakgården med gjennomgang, i tillegg til at det er lagt til rette for universelt utformet inngangsparti ved alle innganger. Eksempler på innganger som er universelt utformet er vist med blått i Figur 4-10.

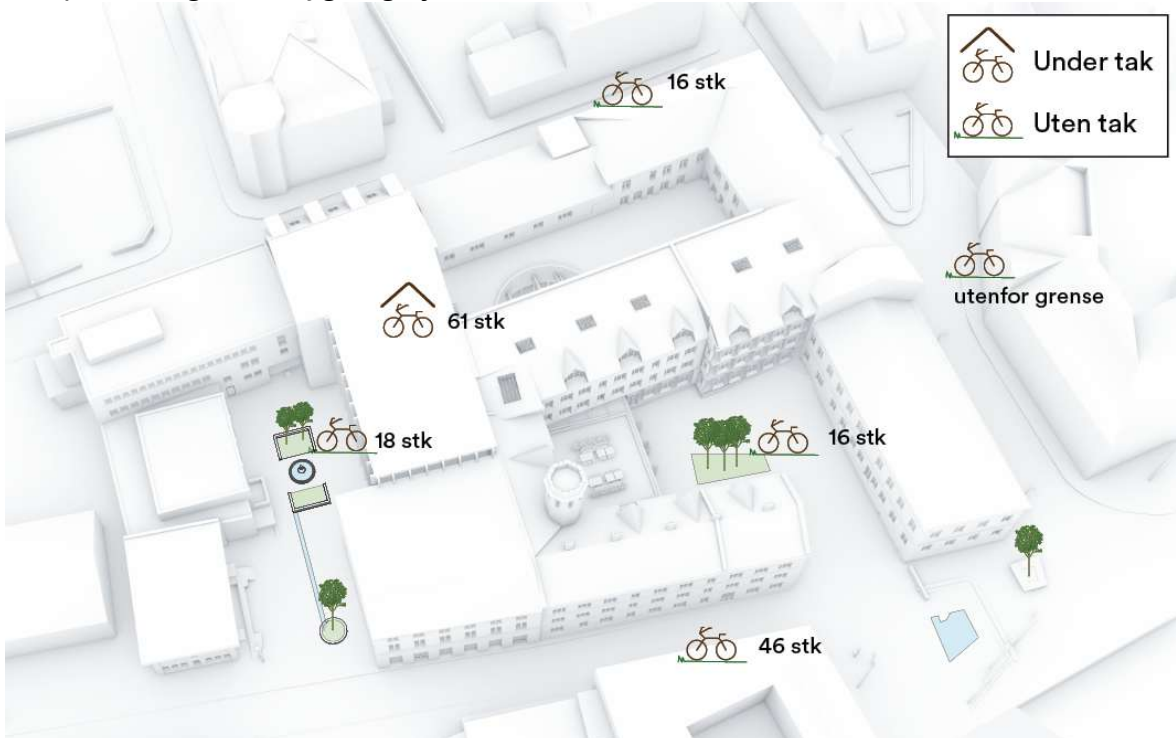
### Adkomster og sykkelparkering

Diagrammene under viser lokalisering og antall sykkelparkeringsplasser utendørs på terreng og under tak, på terreng eller i bygningenes 1 etasje eller i kjeller med funksjonell adkomst.

Eksisterende situasjon (vises også i kapittel 4.8 trafikkforhold) 12 sykkeloppstillingsplasser på terreng innenfor planområdet og ingen under tak, på terreng eller i bygning/kjeller. Det er også noen sykkelparkeringsplasser på terreng i Storgata, nært planområdet.



Byggetrinn 1, ny bakgårdsbygning ved brannstasjonen. Litt avhengig av areal i de første byggene som oppføres kan det bli opptil 78 sykkeloppstillingsplasser på terreng og 25 under tak, på terreng eller i bygning/kjeller.



Byggetrinn 2, delvis utbygd kvartal mot vest. 96 sykkeloppstillingsplasser på terreng og 61 under tak, på terreng eller i bygning/kjeller.



Byggetrinn 3, fullt utbygd kvartal. 96 sykkeloppstillingsplasser på terreng og 75 under tak, på terreng eller i bygning/kjeller.



### 7.10 Barns interesser

Rådhuskvartalet er regulert til sentrumsformål og omfatter ikke boliger, men ligger tett på viktige tilbud for barn og unge, som Halden kulturskole og Kulturhuset. Prosjektet er

utviklet med et tydelig konsept om å være et åpent og utadvendt kvartal. De nye gårdsrommene inviterer til gjennomgang og fremstår som offentlig tilgjengelige, noe som gjør området lett å bevege seg gjennom. Forbindelsene og snarveiene knytter kvartalet med omkringliggende institusjoner for barn og unge og legger også slik til rette for økt sosial kontroll og bidrar til et tryggere og mer aktivt bymiljø.

### **7.11 Sosial infrastruktur**

Virkinger av planforslaget med tanke på sosial infrastruktur kan vurderes å være at mer areal med sentrumsformål kan legge til rette for at for eksempel tannlege, eller mange andre tilsvarende tilbud etableres i planområdet og gi et tilbud som er godt lokalisert i forhold til den sosiale infrastrukturen i området. En annen positiv virkning vil være oppgraderingen av utearealer, med oppholds kvaliteter og ferdselsmulighetene det tilfører og som kan benyttes i tilknytning til den sosiale infrastrukturen.

#### Skoler og barnehager

Halden sentrum har i dag god dekning av skoletilbud fra barneskole til videregående skole. Rødsberg ungdomsskole, Os skole og Porsens Videregående skole ligger i kort avstand fra planområdet. Det ligger 3 barnehager og en åpen barnehage i sentrum hvor av to er kommunale og to private. Det er estimert en underkapasitet på barnehageplasser i sentrum og det pågår planer om etablering av ny stor sentrumsbarnehage. Reguleringsformålet og eller etableringen av sentrumsfunksjoner er ikke vurdert til å påvirke kapasitet på skoler eller barnehager i sentrum.

#### Kultur og idrett

Kultur og idrettstilbudene i sentrum har økt de siste årene og er å vurdere som mange og varierte. Halden kulturskole, Dansens hus, to ungdomsklubber og kulturhuset ligger i nærheten og er i bruk hele året. Halden Arena, Porsneshallen, flere treningsstudioer utvendig og innvendig. Dette vil gi brukerne av planområdet rike muligheter for både trening i nærhet av arbeidsplassen.

#### Helse

Halden helsehus med legevakt og helsetjenestetilbud er plassert 2,5 km utenfor planområdet. Utover det er det høy konsentrasjon av fastlegetilbud, senter for rus og psykisk helse, fysioterapeuter og andre helserelaterte tjenestetilbud ligger i nærhet til planområdet.

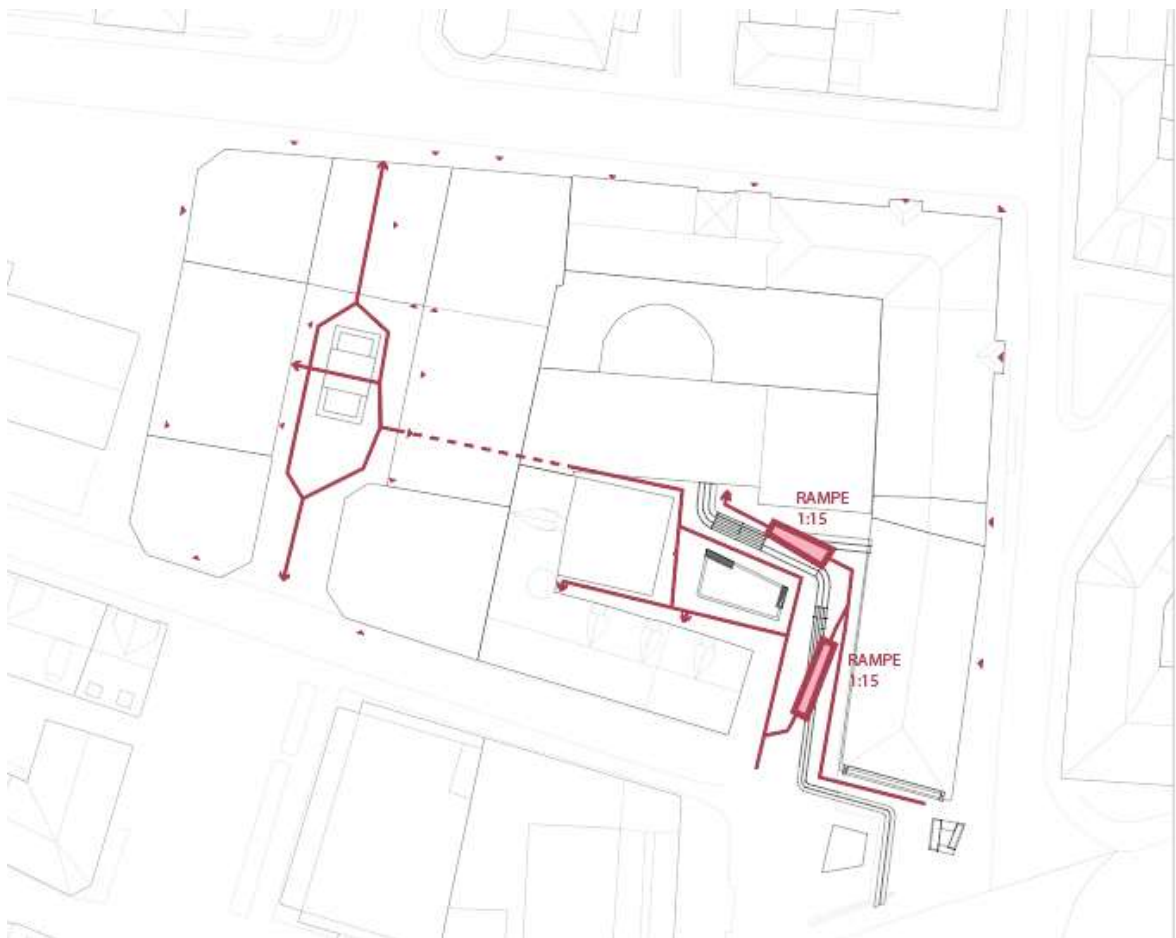
### **7.12 Universell tilgjengelighet**

Det legges til rette for universell utforming gjennom hele området. Teknisk forskrift, TEK17 eller senere utgaver sikrer at utomhusarealer og innganger gis universell utforming i nødvendig omfang. Det vises til eget fagnotat utarbeidet av kommunen, med begrunnelse for hvorfor det ikke tas inn reguleringsbestemmelser om universell utforming. Planforslaget legger til rette for at alle hovedinnganger kan ha trinnfri adkomst og være tilgjengelige for rullestolbrukere. I gårdsrommene kan det benyttes rullevennlige materialer for å sikre god

fremkommelighet for alle. Trappeanlegg fra Wiels plass videreføres langsmed sokkelen til rådhuset og legger til rette for UU-tilgjengelighet fra Storgata.

To universelt utformede ramper etableres, begge med en maksimal helning på 1:15 og med et tverrfall som ikke overstiger 2 %, i tråd med gjeldende krav. Linjeføringen til hovedinngangene forsterkes visuelt og fysisk gjennom bruk av vannrenner, kantstein og trapper, som gjør det enklere å orientere seg.

Ved trappen som leder direkte til hovedinngangen til det nye bygget i byggetrinn 1, kan det installeres taktile varselfelt for å ivareta sikkerheten og tilgjengeligheten for personer med nedsatt syn.



### 7.13 Energibehov – energiforbruk

#### Trafo og el-nett

For trafo er det fortsatt dialog med Elvia om eventuell justert plassering og oppgradering. Det var forventet at dette ville avklares før eller i løpet av høringsperioden. Det er en forventning om at ny plassering avklares i dialog med Elvia før byggetillatelse. El-nettet for øvrig har tilstrekkelig kapasitet. Det vises til eget fagnotat om sterkstrøm.

### 7.14 ROS

Risiko- og sårbarhetsanalyse er gjennomført og analysen følger som vedlegg til planbeskrivelsen. Aktuelle temaer som omfatter eksisterende forhold, er også omtalt under relevante underkapitler i kapittel 4 her i planbeskrivelsen.

I ROS analysen er det i sjekklisten kvittert ut uaktuelle hendelser som ikke vurderes videre, og det er listet opp aktuelle hendelser som er vurdert nærmere i ROS analysens kapittel 4. Vi gjengir tabellen med sjekkliste og utkviktering her.

#### Mulige uønskede hendelser

Tabellen nedenfor oppsummerer mulige uønskede hendelser. Hendelser som ikke er aktuelle for planforslaget kvitteres ut med en kort kommentar til høyre. I kommentarfeltet angir vi også hvilke uønskede hendelser som vurderes nærmere i ROS analysens kapittel 4.

Kategori	Uønsket hendelse	Kommentar
Naturhendelser	Planområdet/tiltaket kan være utsatt for eller medføre løsmasseskred (jordskred), flomskred, steinsprang, snøskred, eller sekundærvirkning av skred som oppdemming av elv eller bekk, eller flodbølge forårsaket av brudd i slik oppdemming.	Planområdet er ikke utsatt for denne typen skred eller flom. Se geoteknisk notat og flom notat
	Planområdet/tiltaket kan være utsatt for eller medføre masseutglidning på grunn av ustabile grunnforhold, marine avsetninger eller kvikkleireskred	Planområdet ligger i sentrum av Halden og er under marin grense. Det er utarbeidet geoteknisk fagnotat i henhold til NVEs veileder 1/2019. <i>Geoteknisk vurdering områdestabilitet og byggharhet.</i> Vurderinger er basert på fysiske prøveboringer oppsummert i <i>Datarapport – Geotekniske grunnundersøkelser.</i> Fagrapporten beskriver at det under topplaget er sand og silt, med mer leire i dybden. Det er ikke funnet kvikkleire og eller sprøbruddmateriale i planområdet, eller nærliggende områder. Det er store dybder til berg, trolig mer enn 70 meter. Geoteknisk fagnotat konkluderer med at området kan bebygges uten å stå i fare for å bli inkludert i, eller utløse et områdeskred. Det er ikke behov for uavhengig kontroll. Fare for kvikkleire ras eller masseutglidning, og områdestabilitet er

		<p>dokumentert ivaretatt og temaet kvitteres ut her.</p> <p>Grunnforhold og <u>lokal</u> stabilitet. Byggegrunnen består av silt og sand holdige masser med mer leire i dybden. Dersom det gjøres gravearbeider med fjerning av masser under grunnvannsnivå, for eksempel for å etablere en byggegrop eller grøft, så kan det gi gjennomstrømning av grunnvann i de sandholdige lagene. Dette kan relativt raskt medføre setninger i grunnen, med etterfølgende setningsskader og i ekstremtilfelle gi bygningskollaps. Dette scenariet er beskrevet og nærmere vurdert i kapittel 4.</p>
	<p>Planområdet/tiltaket kan være utsatt for eller medfører elve- og bekkeflom, overvannsflom, erosjon som følge av flom, isgang, vanninntrenging eller stormflo</p>	<p>Viser til eget notat om flom vedlagt planforslag, og der fare for elveflom og stormflo, samt hendelser med kombinasjonen av disse er undersøkt. Planområdet er ikke utsatt for elveflom eller erosjon som følge av elveflom, men den sydligste delen av planområdet kan være utsatt for 1000 års stormflo. Som er beregnet opp til 2,35 meter over havet. Dette forholdet vurderes nærmere i kapittel 4.</p> <p>Det går dreneringslinjer / flomvei (trinn 3) rundt og delvis gjennom planområdet. Disse følger hovedsakelig gatene rundt kvartalet. Ettersom gatene rundt avskjærer flomveiene slik at de ikke går gjennom byggetomt og bygninger og fordi det er kort avstand før flomvei når elven og fjorden, vurderes det at planlagte overvannstiltak vil gi bedre håndtering av større nedbørsmengder enn i dag. Planområdet er derfor ikke særlig utsatt for overvannsflom ved store nedbørshendelser.</p>
	<p>Planområdet/tiltaket kan være utsatt for radongass som medfører radonstråling</p>	<p>I henhold til NGUs aktsomhetskart er det moderat til lav aktsomhetsgrad for radonstråling i planområdet. Dette er</p>

		<p>derfor en uønsket hendelse som undersøkes nærmere.</p>
	<p>Planområdet/tiltaket kan være utsatt for ekstrem nedbør, skog-, lyng- og gressbrann eller sterk vind</p>	<p>Planområdet/tiltaket er ikke spesielt utsatt for disse naturpåkjenningene.</p>
<p>Menneske- og virksomhets baserte hendelser</p>	<p>Planområdet/tiltaket kan være utsatt for brann, eksplosjon, akutt forurensning for nærliggende virksomhet, storbrann, støy, luftforurensning, ødeleggelse av kritisk infrastruktur, terror/sabotasje, forurensning, forurenset grunn, stråling fra høyspenningsanlegg eller trafikkulykker</p>	<p>Planområdet ligger i tett by med gater rundt og gjennom planområdet, men er i liten grad utsatt for støy. Det foreslås heller ikke støyfølsom bebyggelse, og det er ikke krav til støynivå på utearealene. Det er derfor vurdert at støy ikke er et tema som må undersøkes nærmere i ROS-analysen, men det er redegjort for støyforholdene i planbeskrivelsen og egen støyanalyse.</p> <p>Det er påvist forurenset grunn i planområdet og forurensete masser må håndteres på en forskriftsmessig og godkjent måte. Dette er redegjort for i planbeskrivelsen og i fagnotat <i>Geoteknisk vurdering områdestabilitet og Byggbarhet</i> og i <i>Datarapport – Geotekniske grunnundersøkelser</i>. Denne typen hendelser er derfor undersøkt nærmere i kapittel 4.</p> <p>Det er ingen riksveier rundt planområdet, men Olav Vs. gate, Torgny Segerstedts gate og Haakon VIIIs vei er alle en del av fylkesvei 220. Over Bybrua (Olav Vs. gate er det registrert en ÅDT på 8 000, mens i Torgny Segerstedts gate langs Tista er det en ÅDT på 7 600. Haakon VIIIs vei som ligger cirka 300 meter nordøst for planområdet har en ÅDT på 15 000.</p> <p>I tidsrommet 2015-2024 er det registrert 18 ulykker hvor elleve av disse er lokalisert på strekningen Walkers gate-Bakbanken-Torgny Segerstedts gate. I tillegg er det et par ulykker i Oscars gate litt nord for planområdet. Det er også noen ulykker på sørsiden av Tista. Ulykkene i Walkers gate og Bakbanken</p>

		<p>involverte en god del konflikter mellom personbiler og myke trafikanter, både i og utenfor gangfelt. I løpet av perioden 2017 til 2020 ble fartsgrensen her endret fra 50 km/t til 30 km/t. Med mange fotgjengere i området vurderes det at anleggsperioden kan gi økt risiko for ulykker som involverer tunge kjøretøy og anleggsmaskiner og myke trafikanter. Videre vurderes det at endret reisemiddelfordeling med en større andel syklist kan medføre uønskete sammenstøt mellom syklist og gående og andre myke trafikanter. Denne typen hendelser er derfor undersøkt nærmere i kapittel 4.</p>
	<p>Planområdet/tiltaket kan medføre fare for brann, eksplosjon, akutt forurensning for nærliggende virksomhet, storbrann, støy, ødeleggelse av kritisk infrastruktur, terror/sabotasje, forurensning, stråling fra høyspenningsanlegg eller trafikkulykker for nærliggende arealbruk</p>	<p>Tiltaket innebærer ikke vesentlige endringer som har påvirkning på disse forholdene.</p> <p>Med tanke på fare for brannspredning og eventuell storbrann henviser vi til brann notat. Det forutsettes at brannsikkerhet og prosjektering blir ivaretatt i forhold til teknisk forskrift og preaksepterte løsninger. Det er viktig å sikre nye og ivareta brannskille og sikkerhet mellom eksisterendebebyggelse og ny bebyggelse, spesielt imot verneverdigbebyggelse.</p> <p>Relevante tiltak for å ivareta brannsikkerheten i et kvartal med flere felles funksjoner er å etablere automatisk slukkeanlegg/sprinkling. Tiltak som er ivaretatt med TEK17 vurderes å gi akseptabel risiko mot brann. Dette forholdet vurderes derfor ikke nærmere.</p>
	<p>Planområdet/tiltaket kan være utsatt for fare og/eller støy fra skytebane eller område med militær virksomhet</p>	<p>Nei, ingen slike anlegg i nærheten.</p>
<p>Forsynings- og beredskaps-hendelse</p>	<p>Planområdet/tiltaket kan være utsatt for svikt i kritiske samfunnstjenester knyttet til energi, vann og avløp, renovasjon, tele, transport,</p>	<p>Tiltaket og planområdet omfatter samfunnskritisk funksjon i form av Rådhus, samt deler av kommunens administrasjon. Hendelser som kan påvirke kommunens evne til å opprettholde disse funksjonene,</p>

	beredskap/utrykning, eller medføre svikt i slike kritiske samfunnstjenester	<p>for eksempel svikt i energiforsyning og nettforsyning i en krisesituasjon, som indirekte kan medføre svikt i kommunens beredskap. Denne typen hendelser er derfor vurdert nærmere i kapittel 4.</p> <p>Tiltaket er ellers ikke spesielt utsatt for svikt i slike tjenester, og vil i seg selv heller ikke medføre svikt i slike kritiske samfunnstjenester.</p>
--	---	--

Vurdering av risiko og sårbarhet, og risikoreduserende tiltak

Basert på gjennomgangen av uønskede hendelser, er følgende hendelser identifisert som mulige uønskede hendelser:

Naturhendelser

- Lokale setningsskader og eventuelt bygningskollaps som følge av gravearbeider under grunnvannstand.
- Stormflo i den sydligste delen av planområdet.
- Radonstråling

Menneske- og virksomhets baserte hendelser

- Forurenset grunn og spredning av forurensete masser
- Trafikkulykker i tilknytning til planområdet

Forsynings- og beredskaps-hendelse

- Svikt i energiforsyning og eller nettforsyning til kommunens rådhus og administrasjon i en krisesituasjon

I dette avsnittet gjennomgås kun hovedpunktene med tiltak for å redusere risiko og sårbarhet for hver av disse hendelsene. For mer utdypende vurderinger henvises det til vedlagt ROS-analyse. Hvilke hendelser som er aktuelle å sikre kompenserte tiltak for i reguleringsplanen og hvilke hendelser som må håndteres på andre måter beskrives også:

- Lokale setningsskader og eventuelt bygningskollaps som følge av gravearbeider under grunnvannstand.
  - Reguleringsplan i kombinasjon med teknisk forskrift vil sikre at det gjennomføres geoteknisk prosjektering og at prosjektering og utførelse baseres på dette.
- Stormflo i den sydligste delen av planområdet.
  - Sikkerhet mot flom (stormflo) må ivaretas med faresone og tilhørende bestemmelser i planen.
- Radonstråling

- Det forutsettes at teknisk forskrift gir tilstrekkelig sikkerhet mot fare for radonstråling.
- Forurenset grunn og spredning av forurensete masser
  - Forurensingsforskriften vil i utgangspunktet ivareta sikkerhet mot fare for spredning av forurenset grunn, men det anbefales å innarbeide reguleringsbestemmelser om massehåndtering. Kommunen har foreslått at dette istedenfor sikres med hensynssone H 390 fare for mulig forurensning
- Trafikkulykker i tilknytning til planområdet
  - Det må i tillegg gjøres tiltak for å gi bedre trafiksikkerhet og mer oversiktlige omgivelser innenfor planområdet, for å redusere risikoen for trafikkulykker, først og fremst med tanke på anleggsperioden og ulykker som involverer myke trafikanter og tunge kjøretøy. Dette ivaretas i reguleringsplanforslaget.
- Svikt i energiforsyning og eller nettforbindelse til kommunens rådhus og administrasjon i en krisesituasjon
  - For hendelse svikt i energiforsyning eller nettforbindelse anbefales det at byggeier og kommunen følger opp anbefalte tiltak som ligger utenfor det en reguleringsplan kan håndtere.

Med disse tiltakene anses risiko og sårbarhet for å være tilfredsstillende for planen/tiltaket.

### **7.15 Teknisk infrastruktur**

#### Vann- og avløpsledninger

For vann- og avløpssystemet forventes det at dagens offentlige ledningsnett og kapasitet videreføres, mens det internt i planområdet og på byggetomten kan være aktuelt å legge nye stikkledninger og oppgradere de private ledningene.

#### Slokkevann

Det er god slokkevannskapasitet i området.

### **7.16 Økonomiske konsekvenser for kommunen**

Det er ikke økonomiske konsekvenser for kommunen som følge av planforslaget per nå.

### **7.17 Konsekvenser for næringsinteresser**

Planforslaget vurderes å ha positive virkninger for næringsinteressene i Halden, både som følge av et styrket sentrum med økt aktivitet og bedret tilbud av tjenester og næringsarealer med høy kvalitet og med sentral beliggenhet. Og ved at et viktig kvartal i sentrum vil oppgraderes og bidra til positive ringvirkninger med tanke på opplevelsen av sentrum som et attraktivt og mangfoldig sted.

### 7.18 Interessesemotsetninger

I dette planforslaget ligger interessesemotsetningene først og fremst i forholdet mellom vern av bakgårdsfløyen til Halden gamle brannstasjon (som foreslås revet) og nytt bygg som erstatter dette. I den forbindelse også avstanden mellom nytt bygg og vognhallen og den delen av brannstasjonen som bevares.

Dernest byggehøyder og plassering av nytt bygg i sørvest, mot 'Ynglingen' i Øvre Bankegate 1, en sveitervilla klassifisert med meget høy verneverdi som enkeltobjekt.

Øvrige forhold ansees som vanlige planfaglige tema, med vurderinger, avveininger og prioriteringer i plansaken. Disse er belyst, vurdert og begrunnet andre steder i planbeskrivelsen.

Vedrørende bevaring og vern av bakgårdsfløyen til Halden gamle brannstasjon prioriterer planforslaget en mer funksjonell innvendig sammenkobling av kontorarealene i byggene langs Storgata, Tordenskjoldsgate og i bakgården, sammen med arealene i Halden gamle brannstasjon. Med dette løses også behovet for heis i Halden gamle brannstasjon.

Bakgårdsfløyen er ifølge tilstandsrapport i en teknisk tilstand som i stor grad vil kreve gjenoppbygging mer enn bevaring. Planforslaget foreslår i stedet å rive de 444 m<sup>2</sup> BTA (111m<sup>2</sup> BTA per etasje) som bakgårdsfløyen utgjør. Økningen i nye m<sup>2</sup> BTA kontorareal, mellom utredningsalternativene A (bevaring av bakgårdsfløy) og B (planforslaget med riving av bakgårdsfløy) var 488 m<sup>2</sup> BTA ved offentlig ettersyn og cirka 195 m<sup>2</sup> BTA etter justeringene som er gjort for å imøtekomme Østfold fylke sine innsigelser.

Vi ser at bakgårdsfløyen til Halden Gamle brannstasjon utgjør en del av et helhetlig anlegg, men prioriterer en utvikling av hele Rådhuskvartalet med god fleksibilitet og effektive planløsninger, samtidig som de viktigste delene av Halden gamle brannstasjon med slangetårn og vognhall bevares. De samme prioriteringene ligger til grunn for det nye bygget sin plassering og avstand til vognhallen. Etter offentlig ettersyn er det gjort justeringer for å løse Østfold fylke sine innsigelser til planforslaget. Det legges fortsatt opp til at bakgårdsfløyen til brannstasjonen rives og fylket har akseptert dette, med noen forutsetninger. Eksisterende bygg skal dokumenteres og alle bygningsdeler som kan gjenbrukes skal tilrettelegges for ombruk i prosjektet. Byggegrenser for nytt bakgårdsbygg er trukket lenger unna vognhallen, gesimshøyder er redusert og det legges opp til at overgangen mellom eksisterende bygning ved vognhallen og nytt bakgårdsbygg, utformes i glass med bærekonstruksjon i tre eller metall.

Når det gjelder avstand til Ynglingen, samt byggehøyder på nye bygg i sørvest, legger planforslaget opp til at nye bygg gis en åpen og utadrettet fasadeutforming og henvendelse mot Ynglingen, samtidig som brannhensyn vil ivaretas. Etter offentlig ettersyn er bygningshøydene for nye bygg sørvest i SF2 redusert tilsvarende en etasje for å bedre ivareta ynglingen og gi en bedre overgang til trehusbebyggelsen på Banken.

Planforslaget prioriterer å plassere nye bygningsfasader mot Øvre Bankegate over fortauet og etablere en arkade for fortauet, slik at fasaden i gata tilbakeføres til å følge Halden gamle brannstasjon og Aladdin kino (tilsv. Sveagården som ble revet i 1967). Mot vest og nord følger fasadene dagens byggelinjer. Byggehøyder er planlagt å videreføre resten av

Rådhuskvartalet for å etablere et ryddig bykvartal med god utnyttelse, samtidig som kvartalet brytes opp i mindre enkeltbygg gjennom fasadenes inndeling, utforming og uttrykk.

Gjennom plangrepet og prioriteringene mellom interesse motsetningene som er beskrevet over, prioriterer planforslaget å styrke sentrumsutvikling ved å legge til rette for en god og riktig dimensjonert tetthet og konsentrasjon av kontor- og næringsarealer i Halden sentrum, i tråd med Statlige planretningslinjer (SPR) for arealbruk og mobilitet.

Illustrasjon av utredningsalternativ B, med riving av bakgårdsfløy (planforslaget)



Illustrasjon av utredningsalternativ A, med bevaring av bakgårdsfløy



Skjermbilde arealtabell utredningsalternativene i konsekvensutredningen

Kombinasjonsforslag med bevaring og åpen Violgata mot sør	
	M <sup>2</sup> BTA
Nybygg ved brannstasjon inkl. fløy:	1660
Ny bebyggelse i vest med åpen Violgata mot sør:	7555
<b>Totalt:</b>	<b>9215</b>

Kombinasjonsforslag uten bevaring og åpen Violgata	
	M <sup>2</sup> BTA
Nybygg ved brannstasjon - Bygg A:	2148
Ny bebyggelse i vest med åpen Violgata:	7014
<b>Totalt:</b>	<b>9162</b>

Kombinasjonsforslag med bevaring og åpen Violgata	
	M <sup>2</sup> BTA
Nybygg ved brannstasjon inkl. fløy:	1660
Ny bebyggelse i vest med åpen Violgata:	7014
<b>Totalt:</b>	<b>8674</b>

Kombinasjonsforslag uten bevaring med Violgata åpent mot sør	
	M <sup>2</sup> BTA
Nybygg ved brannstasjon - Bygg A:	2148
Ny bebyggelse i vest med åpen Violgata mot sør:	7555
<b>Totalt:</b>	<b>9703</b>

Perspektiv fra Tordenskjolds gate ved Sven Elvestads plass.



Perspektiv fra krysset Oscars gate og Øvre Bankegate ved Aladdin kino.



Perspektiv fra krysset Nedre Bankegate og Violgata.



### 7.19 Avveining av virkninger

Planforslaget gir positiv utvikling for Halden sentrum, i tråd med Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, men forutsetter noe riving av verneverdig bebyggelse.

#### Planfaglig kontekst

Flere av de større byene i Østfold har opplevd utfordringer ved at det etableres nye områder med kontorarbeidsplasser og næringsarealer, langt utenfor sentrum, og helt uten tilknytning til skinnegående kollektivtrafikk, men gjerne langs de større veisystemene som går gjennom fylket. Dette har uten tvil bidratt til en negativ trend med økt biltrafikk og behov for bilkjøring for arbeids- og hverdagsreiser. Dette skyldes dels at det er vanskelig å etablere et godt nok kollektivtilbud til at det blir et foretrukket reisemiddel og at områdene ligger langt utenfor gangavstand fra bolig-, og sentrumsområdene. Og at det er relativt langt å sykle og ikke så godt tilrettelagt for bruk av sykkel.

Planforslaget bidrar til å snu denne trenden og styrker bruken av sentrum, nyttiggjør og støtter det eksisterende kollektivtilbudet, både tog og buss. Og tilrettelegger for at flest mulig kan sykle eller gå fra boligområdene til nye og oppgraderte kontorarbeidsplasser og servicetilbud i Halden sentrum. Plangrepet forutsetter noe riving av bebyggelse, blant annet diverse garasjer og bygg uten verneverdi eller kvaliteter, samt en verneverdig bakgårdsfløy

til Halden gamle brannstasjon, for å gi plass til et nytt bakgårdsbygg som knytter eksisterende kontorer bedre sammen og gir heisadkomst til en større del av eksisterende bygninger. Plangrepet legger også til rette for å gjenåpne Violgata som har vært stengt og delvis nedbygget siden 1960 tallet.

I denne saken har vi prioritert:

- God og helhetlig by- og sentrumsutvikling gjennom fortetting i et eksisterende kvartal, med moderate byggehøyder og godt tilpasset utforming og med oppgraderte og nye lokaler, fremfor å flytte kontorarbeidsplasser ut av sentrum til bilbaserte steder hvor det er lite behov for tilpasning, bedre plass, lavere tomtepris og lettere å bygge rasjonelt. Dette bidrar til:
  - Styrking av Halden sentrum
  - Gode rammer for en langsiktig, trinnvis utvikling
  - Å sikre kommunens rådhusfunksjoner og gode kontorlokaler for kommunens administrasjon og andre offentlige og private leietagere
  - Sikre fleksible bruksformål som gir rom for endret bruk over tid
  - Etablere fleksible næringsarealer som legger til rette for større og mindre virksomheter
  - Byliv med aktive fasader og tilrettelegging for virksomheter på gateplan
  - Positivt arealregnskap gjennom mindre nedbygging av natur og spredtbebygde områder og økt tetthet i sentrumsområdene
  
- Tilrettelegging for gående, syklende og kollektivreisende fremfor bilkjørende og biloppstillingsplasser i p-kjeller eller bakgård. Det sikres likevel tilgang på HC biloppstillingsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne, i henhold til sentrumsplan. Dette bidrar til:
  - Tilrettelegging for en endring av reisevaner slik at flere velger å gå, sykle eller reise kollektivt til og fra jobb og ærender i og nært planområdet
  - Forbedre grunnforhold og lokal stabilitet ved å redusere behovet for utgraving av uforholdsmessig store underjordiske anlegg, nært eller under grunnvannstand
  
- Mulighet for en delvis gjenåpning av Violgata, etablering av plassdannelser og smug fremfor å bebygge hele tomten med et større fotavtrykk. Dette bidrar til:
  - Økt sosial kontroll ved å fjerne overflateparkering, åpne for mer ferdsel gjennom planområdet, løfte kvaliteten på uteområdene og legge til rette for opphold, rekreasjon og allmenn ferdsel for alle aldersgrupper
  
- Grønne pollinatorvennlige tak og åpen naturbasert overvannshåndtering, og der overskytende vann ledes åpent ned til Elven. Fremfor nyetablering av større lukkede magasiner under bakken på tomten eller økt påslipp på offentlig rørnett. Noe som vil

- kreve mye bortkjøring av masser og risiko for setningsskader i forbindelse med utgraving i trange bakgårdsrom tett på bevaringsverdig bebyggelse. Dette bidrar til:
- Styrket lokal overvannshåndtering og flom sikring
  - økt biomangfold og bedret luftkvalitet
  - Redusert behov for oppgradert kapasitet i offentlig rørnett
- Flere kontorarbeidsplasser i Halden sentrum og mer langsiktig og fleksibel arealbruk, med sentrumsformål, rasjonelle planløsninger og mer kontorarealer, fremfor vern av bakgårdsfløyen til brannstasjonen og en forsinket utvikling av kvartalet. Dette bidrar til:
    - Styrking av Halden sentrum og bruken av eksisterende bygningsmasse og utbygd kollektivnett
    - Mer rasjonelle planløsninger, bedret heisadkomst og cirka 500 m<sup>2</sup> BTA mer areal i det nye bakgårdsbygget
    - Ivareta resterende kulturminneverdier gjennom oppgraderinger, istandsetting og tilrettelegging for videre bruk, i tråd med dagens forventninger og krav til kontorarbeidsplasser
  - God og tilpasset samtidsarkitektur fremfor rene stilkopier. Dette bidrar til:
    - Større tidsdybde ved at nye bygg representerer sin samtidsarkitektur og samtidig er godt tilpasset omgivelsene og det verneverdige kulturminnemiljøet som utgjør Halden sentrum

## 8 Vedlegg

1. Planbeskrivelse til detaljreguleringsplan for Halden Gamle Brannstasjon og Rådhuskvartalet (dette dokumentet)
2. Reguleringsbestemmelser
3. Plankart
4. RIG-NOT-001 Geoteknisk vurdering områdestabilitet byggbarhet
5. Geoteknisk datarapport
6. Flomnotat Rådhuskvartalet Halden
7. Trafikkanalyse og mobilitetsplan - Rådhuskvartalet Halden
8. Overvannshåndtering Rådhuskvartalet Halden
9. NIKU Rapport 446 Konsekvensutredning Rådhuskvartalet Halden
10. Støyvurdering rådhuskvartalet i Halden sentrum
11. Stedsanalyse
12. Illustrasjonsprosjekt med sol og skyggestudier
13. Utomhusplan
14. Landskapssnitt
15. Nær- og fjernvirkning

16. overvannsplan
17. Samledokument forhåndsuttalelser
18. ROS analyse
19. Illustrasjon – hoved rendering for prosjektet
20. Sterkstrøm notat
21. Digital 3D-modell
22. Fysisk modell (må avtales nærmere)
23. Brannteknisk notat Rådhuskvartalet Halden
24. Mulighetsstudie bevaring - Halden gamle brannstasjon

#### Kilder og kartoppslag

- <https://www.nve.no/arealplanlegging/reguleringsplan/>
- NIKU Rapport 446 Konsekvensutredning Rådhuskvartalet Halden
- Verneverdige bygningsmiljøer – Halden, Halden kommunes nettsider
- Kartoppslag Halden kommune
- <https://naturbase.no>, diverse kartoppslag
- <https://artskart.artsdatabanken.no>, diverse kartoppslag
- <https://lister.artsdatabanken.no/rodlisterforarter>, oppslag
- Alle vedlegg i plansaken