



Oppstartsmøtereferat regulering

"Svenskegata 3 og 5 og Jacob Blochs gate 4"

Innhold

1	Generelle opplysninger	3
2	Oppstartsmøte	3
3	Forslagstillers presentasjon av plantiltaket.....	4
4	Tidligere vedtak i saken	5
5	Planavgrensning	5
6	Eiendomsforhold	6
7	Eksisterende arealbruk innenfor planområdet	6
8	Omkringliggende bebyggelse og landskap	6
9	Overordnede føringer	8
9.1	Aktuelle statlige planretningslinjer	8
9.2	Regional planstatus	9
9.3	Kommunal planstatus.....	9
9.4	Reguleringsplaner og annen planstatus	10
9.5		10
9.6	Lokale rapporter og veiledere	10
9.7	Sentrale veiledere.....	12
10	Avklaring av krav om konsekvensutredning (KU).....	12
11	Antatt viktige planfaglige tema for planarbeidet.....	13
12	Oppstartsmøte – tema for avklaring og drøfting	20
12.1	Tema som ønskes drøftet i oppstartsmøtet.....	20
	(fylles inn av forslagstiller før oppstartsmøtet):.....	20
12.2	Referat fra drøfting og avklaringer av tema i oppstartsmøte	20
12.3	Oppsummerende spørsmål	22
13	Medvirkning og åpenhet i planprosessen	23
14	Samarbeid og koordinering	23
15	Forutsetning for planoppstart	24
16	Materiale og innhold i et komplett planforslag.....	24
17	Stipulert fremdrift	25
18	Gebyr	25
19	Bekreftelser	26

1 Generelle opplysninger

Arbeidstittel (adresse/stedsnavn): Svenskegata 3 og 5 og Jacob Blochs gate 4		
Plantype:		
☐	Områdereguleringsplan	
☒	Detaljreguleringsplan	
☐	Forenklet planendring. Gjeldende plan:	
Eiendom (gnr./bnr.): 66/145, 66/142, 66/899, 66/141		
Plankonsulent: BAS Arkitekter AS		
Adresse: St.Marie gate 107, 1706 Sarpsborg		
E-post: karoline@bas-ark.no		
Tlf: 97011495		
Forslagsstiller: Scal kreativ boligsenter AS		
Fakturaadresse: 970854736318238@voucher.24sevenoffice.com		
Nasjonal planID:	3001_G-765	
Kommunens saksbehandler: Ole Bernt Kvisgaard		
Tlf: 457 22 628		
E-post: ole.bernt.kvisgaard@halden.kommune.no		
Møtested: Storgata 7, møterom 1		Møtedato: 20.05.2025
Deltakere:		
Fra forslagsstiller: Dan Levi Berg, Per Bjørge, Jon Folmer.		
Fra plankonsulent: Karoline Bergdal, Trine Skjeltorp		
Fra kommunen: Kristine Schneede, Morten Høvik, Ole Bernt Kvisgaard		
Referent: Ole Bernt Kvisgaard		
Dato for godkjent referat: 25.06.2025		
Godkjent av: Ole Bernt Kvisgaard		

2 Oppstartsmøtet

Hensikt og gjennomføring av oppstartsmøtet er beskrevet i *Plan og bygningsloven §12-8* og *Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven §2* og §3.

Oppstartsmøtet innleder planprosessen, etter eventuell forprosess og tidligere kontakt med kommunen om planspørsmålet, og/eller med grunnlag i et *planinitiativ*. Planinitiativet omtaler premissene i planarbeidet og redegjør for plantiltaket i henhold til forskriftens *§1 Planinitiativ, a) - l)*. Alle tema som er nødvendig for å klargjøre forutsetningene for det videre planarbeidet og utformingen av det endelige planforslaget skal behandles i oppstartsmøtet.

Forskriftens *§2 Gjennomføring av oppstartsmøte a)-i)* lister temaene *tilrettelegging for samarbeid, medvirkning og samfunnssikkerhet, konsekvensutredningsplikt, utredninger om bestemte temaer, felles behandling av plan- og byggesak, hva kommunen skal bidra med underveis i planarbeidet, behov for senere dialogmøter mellom forslagsstilleren og kommunen, overordnet fremdriftsplan for planarbeidet, kontaktpersoner og om det kan være aktuelt å stoppe planinitiativet*.

I henhold til forskriften *§3* Krav til referat fra oppstartsmøte fører kommunen referat. Referatet skal inneholde opplysninger om temaene som ble drøftet i møtet, avklaringer og konklusjoner det ble enighet om, vesentlige punkter det er uenighet om og punkter som gjenstår å avklare.

Fremlagt planinitiativ, forslagstillers presentasjon og drøftelser med kommunen i oppstartsmøtet, danner grunnlaget for kommunens vurdering av plansaken. Hovedvekten er på å avklare interesser, problemstillinger og hva som bør løses eller utredes særskilt i den videre prosessen.

Vurderinger fra forslagstillere i planinitiativet og drøftinger og tilbakemelding fra kommunen i oppstartsmøtet og oppstartsmøtereferatet, skal belyse plansaken tilstrekkelig til at regionale myndigheter og sektormyndigheter kan gi respons og faglig avklaring allerede ved sin merknad til kunngjøring av oppstart.

3 Forslagstillers presentasjon av plantiltaket

(En prinsipiell og faktabasert beskrivelse av plan/prosjekt, hensikten med planarbeidet og eventuell utdypning eller videreføring av beskrivelsen i planinitiativet)

- *Bakgrunn for planinitiativet:*
Store deler av kvartalet er i dag ikke i bruk, med bygningsmasse preget av manglende vedlikehold over lang tid og store skader etter brann. Tiltakshaver ønsker å utvikle kvartalet med boligbebyggelse. Svenskegata 3 er rehabilitert nylig, og inngår kun i planen for å sikre en helhetlig utvikling av kvartalet. Tiltakshaver ønsker å videreutvikle på eiendommene 66/145 og 66/142 (Svenskegata 5 og Jacob Blochs gate 4)
- *Planområdet/omgivelser - under egne kapittel 6 og 7*
- *Registreringer og analyse av sted/område/strukturer/typologi*
Planområdet ligger sentralt i Halden sentrum innenfor den gamle kvartalsstrukturen, mellom Svenskegata, Olaus Peltz gate, Jacob Blochs gate og Tony Segerstedts gate (fv 220). Kvartalet berøres av hensynssone bevaring kulturmiljø. Det er utarbeidet et kulturminnenotat som vedlegges oppstartsmøtereferatet, med registreringer og analyse av sted/område/strukturer/typologi.
- *Mulighetsstudie – beskrive alternative løsningsforslag*
Det er innledningsvis utarbeidet et enkelt mulighetsstudie som viser fire ulike alternativer. Mulighetsstudiet er utarbeidet i tett dialog med kulturminnefaglig kompetanse som har utarbeidet kulturminnenotatet. Alle alternativene er realiserbare innenfor anbefalinger i notatet.

Mulighetsstudiets fire alternativer har følgende fellestrekk:

- All bebyggelse skal hensynta siktlinjer og høyder med utgangspunkt i eksisterende verneverdig bebyggelse og strøkskarakter i Halden sentrum. All bebyggelse skal ha fasadeutforming, fargesetting og en overordnet estetikk som søker å tilpasse seg det historiske bymiljøet fremfor å kontrastere.
- Hvelvet kjeller langs Svenskegata samt mur mot fylkesveien skal bevares.
- Bebyggelse legges i kvartalets ytterkanter, og historisk fotavtrykk mot Svenskegata skal ivaretas.
- Leilighetene skal ha tilgang på private uteplasser på balkong eller felles grøntområder innenfor kvartalet.
- Parkering legges under bakken med innkjøring i tråd med eksisterende innkjøring i søndre del av kvartalet. Det ønskes å redusere flateparkering utenfor parkeringskjeller om det sammenliknes med dagens situasjon. NB! Alternativ 4 viser innkjøring fra Jacob Blochs gate.
- Svenskegata 5 ligger ut mot Svenskegata, og tiltak/eventuell ny bebyggelse må være tilpasset det historiske miljøet. Mulighetsstudiet bygg på 2,5 etasjer og heis på eksisterende hvelvet kjeller fra 1700-tallet med samme fotavtrykk som dagens bygg og med fasadeuttrykk med utgangspunkt i den historiske bebyggelsen i svenskegata 3.
- Mot fylkesveien/Tista legges et nybygg på 2,5 etasjer (3 etasjer bolig). Bygget ligger oppå eksisterende historiske mur.

I alternativ SMALL er portnerboligen bevart, og eiendommens ubebygde hjørne mot fylkesveien er som i dag åpent og felles uteareal. Ny bebyggelse mot Jacob Blochs gate er i to etasjer.

I alternativ MEDIUM er det større parkeringsareal under bakken og kvartalets i dag ubebygde hjørne fylkesveien er lukket igjen med et drivhus/felleshus som støyskjerm.

I alternativ LARGE er kvartalet med hjørnet mot fylkesveien tettet igjen ved at bebyggelsen mot fylkesveien trekkes helt ut til Jacob Blochs gate med 2,5 etasjer bolig. I dette alternativet er ikke portnerboligen (det tidligere uthuset) ut mot Jacob Blochs gate erstattet med en tett rekke bygg som kan karakteriseres som variert småhusmiljø.

I alternativ XL etableres lukket kvartalsstruktur med sammenhengende bebyggelse i 2,5 etasjer mot Svenskegata, Jacob Blochs gate og fylkesveien. Det etableres åpent portrom mot Jacob Blochs gate. Innkjøring til parkeringskjeller under hele kvartalet fra Jacob Blochs gate.

Mulighetsstudiet er vedlagt oppstartsmøtereferatet.

- *Arealbruk - planlagt bebyggelse/anlegg/vei etc.*

Det planlegges for fortetting med bolig innenfor kvartalets avgrensning. Eksisterende gatestruktur endres ikke. Mot fylkesveien er det en vernet mur om må sikres og ivaretas ved utbygging.

- *Utviklingsfaser*

Kvartalet vil kunne bygges ut under et teller i etapper.

4 Tidligere vedtak i saken

Er det gjort tidligere vedtak (politisk behandling av planinitiativ, byggesak, temaplan etc.) i saken?

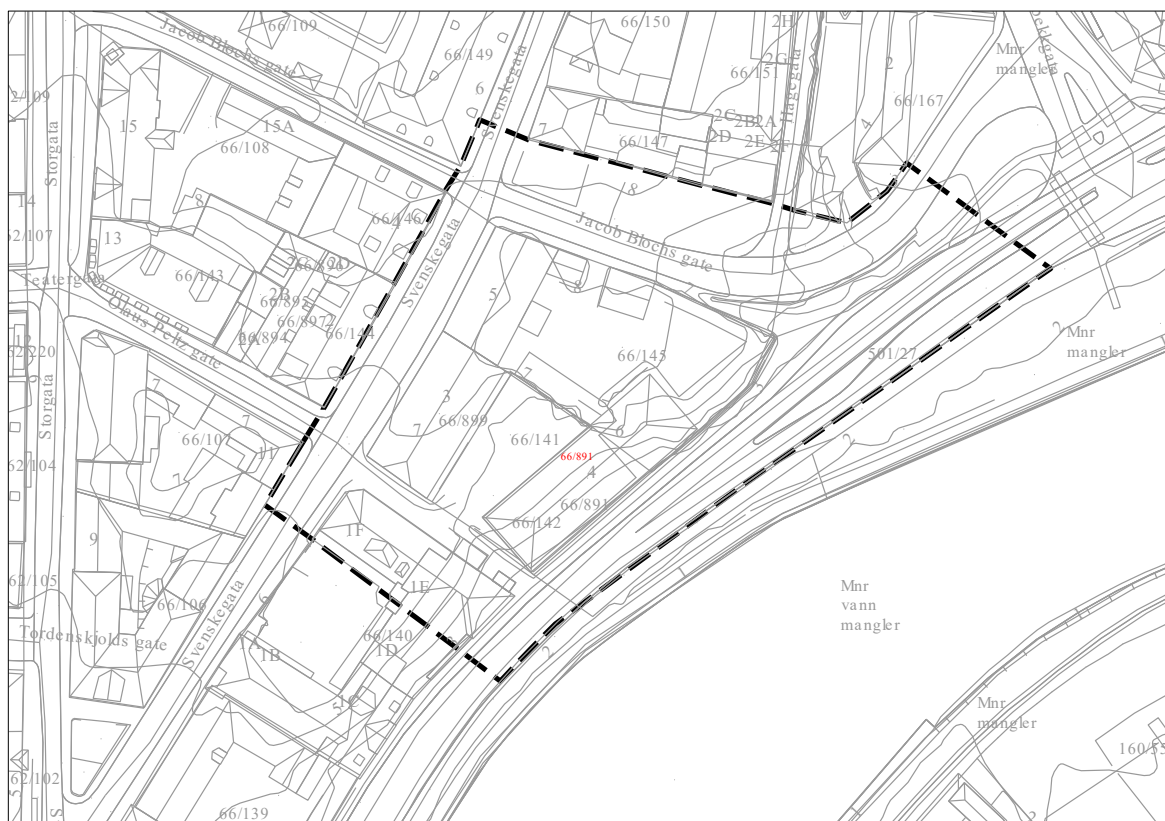
Ja: ☐

Nei: ☒

5 Planavgrensning

Plangrensen settes mest mulig fornuftig og med utgangspunkt i et større heller enn et mindre område. En innskrenking av plangrensen i løpet av prosessen er uproblematisk, en utvidelse av plangrensen vil medføre ytterligere varsling. Slingringsmonnet kan beskrives i plandokumentet for å unngå unødige merknader.

Forslagstillers forslag til avgrensning av planarbeidet vist på kartutsnitt:



Kommunens kommentar til planavgrensning:

Avgrensningen omfatter omsluttende gatenett til eiendommene og virker fornuftig ved varsling av planoppstart.

6 Eiendomsforhold

Hjemmelshavere innenfor planområdet, interne eierforhold etc.

☒ Det er behov for oppmåling/påvisning av usikre eiendomsgrenser.

☐ Alle hjemmelshavere innenfor planområdet er tilsluttet planarbeidet

Hvis nei, beskriv: Svenskegata 3 er ikke i tiltakshavers eie, men er med innenfor planområdet. Det har vært dialog med eier av Svenskegata 3 og de er positive til at det kan utredes helhetlig løsning for kvartalet for parkering og uteopphold.

☐ Det er bruksrettigheter eller andre rettigheter tilknyttet planområdet.

Hvis ja, beskriv:

☐ Det er andre eiendomsforhold som må avklares.

Hvis ja, beskriv:

7 Eksisterende arealbruk innenfor planområdet

Beskriv kort eksisterende arealbruk og forhold innenfor planområdet. Aktuelle temaer kan være: vegetasjon, landskap, bebyggelse, infrastruktur, grunnforhold, overvann, sol og vind, støy, kulturmiljø, naturverdier og eventuelt annet relevant.

Planområdet har en tydelig bymessig og urban karakter. Gårdsrommet innenfor bebyggelsen er asfaltert. Kvartalet er todelt, med en tydelig nivåforskjell på ca 1 etasje, der øvre plan har adkomst fra Jacob Blochs gate og nedre plan har adkomst fra Olaus Peltz gate. Mot Svenskegata ligger det sammenhengende kvartalsbebyggelse i to etasjer pluss sokkel og loft. Mot Jacob Blochs gate ligger et frittstående murbygg på 2 etasjer, tidligere uthus/stall som er bygd om til bolig og senere kontor/kommunale tjenester (kalt portnerboligen). Mot fylkesveien ligger et lavt og langstrakt bygg fra 80-tallet i to etasjer (én etasje med sokkel) og parkering i sokkel. Det er en randsone med gress/noe vegetasjon langs dette byggets fasade og på eiendommens nordøstre hjørne

Eksisterende bebyggelse: bruk

Svenskegata 3 er bygget på en eldre kjeller etter bybrannen i 1826 og har brent flere ganger. Bygget er nylig restaurert og bruksendret til bolig i 2. etasje og loft. På første plan ut mot gate er det noe næringsvirksomhet.

Svenskegata 5 er som Svenskegata 3 bygget opp på en eldre hvelvet kjeller, men var opprinnelig et ett-etasjes bygg, som ble påbygd med én etasje på 50-tallet. Bygget var tidligere en forretningsgård før den ble herredshus. I nyere tid har bygget vært benyttet til tjenesteyting (kommunale helsetjenester/barnevernstjenesten). Byggets 1. etasje brant i 2011 og har ikke vært i bruk etter dette. Portnerboligen var opprinnelig et uthus. Denne har sist vært i bruk som helsestasjon, men er ikke lenger i bruk.

Bygget ut mot Fylkesveien har en sokkel mer parkering med innkjøring fra Olaus Peltz gate og en etasje over. Deler av sokkeletasjen er seksjonert og har annen eier enn etasjen over som har vært benyttet til tjenesteyting (kommunale helsetjenester).

8 Omkringliggende bebyggelse og landskap

Beskriv kort forholdene rundt planområdet.

Kvartalet ligger sentralt i Halden sentrum. Området omkring er et urbant historisk miljø som ligger innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø og riksantikvarens NB! Register. Mot syd avgrenses

kvartalet at Olaus Peltz gate som framstår som et smug mellom kvartalet og den gamle melkefabrikken med utsikt mot festningen østover. Mot vest ligger Svenskegata med bebyggelse på begge sider av gateløpet. Mot nord grenser bebyggelse mot Jacob Blochs gate hvor det er et lite parkområde på motsatt side av gata og mot øst grenser kvartalet mot fylkesveien og elva. Kvartalet ligger en del høyere enn fylkesveien og Tista, med god utsikt mot festningen. Bebyggelsen i nærområdet omfatter i hovedsak bebyggelse i 1-3 etasjer i tradisjonelle materialer som tre og puss.

BAS arkitekt har levert rapporten «TEMA KULTURMINNER dat. 07.03.2025. I forbindelse med oppstartsmøtet. Dokumentet skal være et levende dokument som vil følge planprosessen og revideres etter behov. Rapporten er todelt med én del som oppsummerer tilgjengelig kunnskap (overordnede planer og arkivmateriale), og én del med ny kunnskap (befaring, områdekarakter og siktlinjer).

Kulturminnesøk på riksantikvarens nettside gir en områdebeskrivelse og faglige råd for vern og utvikling av NBI-området Halden sentrum nord (K258).

Fra områdebeskrivelsen:

«Kulturmiljøet er av nasjonal interesse på bakgrunn av Haldens næringshistoriske rolle som sjøfartsby. . Nord-Halden dokumenterer og formidler denne historien gjennom et bymiljø preget av empirestil. Kulturmiljøet har opplevels- og kunnskapsverdier som formidles gjennom bygningene og den sentralt beliggende Busterudparken med paviljong. Gjennom bygningenes dekor og volum samt park- og bebyggelsesstruktur formidles 1800-tallets arkitekturhistorie og -idealer. Bygningene oppfattes å ha høye bruksverdier hvor blant annet handel og administrative funksjoner er tilstede. Kulturmiljøet ligger nord for Tista elva og strekker seg fra Olav Vs gate nordover langs Storgata og Hagegata-Urtegata. Området avgrenses i nord av Vognmakergata og i vest av Violgata.» n(....)

«Nord-Halden vokste frem langs en hovedakse og -ferdeselsåre som gikk der Storgata er i dag, og langs Tista. Begge er veitraseer fra 1700-tallet. Området har vært utsatt for flere branner blant annet i 1759 og 1826, store deler av bebyggelsen er derfor fra tiden etter 1826, med unntak av Kongegården fra 1819, Mamengården fra 1788 og dagens rådhus. Etter brannen i 1826 ble en del bygningene bygget opp som paleebygninger for byens handels- og industripatrasiat, her er derfor Frederikshald-stilen sentral. Til paleene og bygårdene skal det ha vært tilhørende hager. Her er også mindre trehus tilhørende handelsstanden. Kvartalsstrukturen kom til etter 1826, og innad i miljøet er det også preg fra historismen.

Innenfor kulturmiljøet ligger to torv som har vært sentrale for byens ustrakte svenskehandel, dette er Christian Vs plass, og Wiels plass. Etter hvert har området vokst frem som et handelsområde med butikker, håndverksbedrifter, kafeer og pensjonater med parker og grønne lunger, slik området er i dag.

Empire er stilarten som preger miljøet i både mur og tre, derav har bygningene ulik volumitet og uttrykk, men området fremstår allikevel relativt stilmessig homogent, med visse unntak. I dag er både noen fasader og bygninger blitt endret, og nyere bygninger har kommet til, allikevel har området i stor grad bevart sin opprinnelige karakter både når det gjelder eksteriøret og bygnings- og tomtestrukturer. Gatene samt tomteinndeling vitner derfor fortsatt om borgerstandens paleer og handelsstanden er referert fra kulturminnesøk i forslagstillers kulturminnerapport «TEMA KULTURMINNER», 07.03.3035.mindre hus. I dag inneholder bygningsmassen både rådhus, og andre administrative funksjoner.»

Andre kilder til historisk informasjon om Svenskegata 3 og 5 ligger på nettsidene:

https://www.frhald.no/Bygninger/Svenskegata_5.html og

https://www.frhald.no/Bygninger/Svenskegata_3.html

9 Overordnede føringer

9.1 Aktuelle statlige planretningslinjer

Merk aktuelle planretningslinjer	Kommentar
☒ 2014 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging Erstattet av: 2024 Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet	Hensikten med retningslinjen er å sikre en samordnet og bærekraftig bolig-areal- og transportplanlegging og bidra til mer effektive planprosesser. Målet er overordnet å bidra til å utvikle bærekraftige byer og lokalsamfunn. Retningslinjens kapittel 1-3 g 6-8 gjelder for Halden.
☐ 2011 Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen	
☒ 2018 Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning Erstattet av: 2024 Statlige planretningslinjer for klima og energi	Formålet med retningslinjen er å sikre at klima og energi vektlegges i planleggingen og bidra til at Norge når sine nasjonale klimamål og sikre naturmangfoldet for dagens og framtidige generasjoner.
☒ 1995 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen	Målet med retningslinjen er synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging. Konsekvenser for barn og unge skal vurderes.
☐ 1994 Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag	
☒ Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging	Overordnede nasjonale føringer for planprosesser med fokus på utfordringer med å nå målene om reduserte klimagassutslipp, ansvarlig forbruk, ressursbruk, bevaring av naturmangfold og mindre ulikhet.
☒ Oversikt over kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse /tidligere NB-registeret) https://riksantikvaren.no/oversikt-over-kulturmiljo-og-landskap-av-nasjonal-interesse	Oversikt som bygger videre på NB! og KULA-registeret.
☒ Riksantikvarens faglige råd for NB!-område. Nettside: https://www.kulturminnesok.no/kart/?q=&am-county=&lokenk=location&am-lok=&am-lokdating=&am-lokconservation=&am-enk=&am-enkdating=&am-enkconservation=&bm-county=&cp=1&bounds=59.1259470115098	Faglige råd for vern i dette NB!-området er referert i kulturminnerapport «TEMA KULTURMINNER», 07.03.3035 BAS arkitekter og i referatets punkt 12.2.

1,11.383155584335327,59.12085952378509,11.39081597328186&zoom=17&id=k258	
--	--

9.2 Regional planstatus

<i>Merk aktuelle planer/</i>	<i>Kommentar til aktuelle planer</i>
☒ Fylkesplan for Østfold	Kvartalet ligger innenfor tettstedsavgrensningen i fylkesplanen.
☐ Fylkesdelplan: Kystsoneplan for Østfold	
☒ Regional kulturminneplan for Østfold	Kulturminneplanens formål er å: • Klargjøre mål og strategier for kulturminnevernet i Østfold • Bidra til formidling av og bevisstgjøring om Østfolds kulturminneverdier • Omfatte forvaltning og bevaringstiltak, samt skjøtsel og tilrettelegging • Kunne benyttes som styringsverktøy • Være grunnlag for tildeling av ressurser til kulturminnevernet. Utfordringer i kulturminneforvaltningen som kan være særlig relevant for denne planen: - Å ivareta fredet og verneverdig bebyggelse og anlegg. - Kulturminnebasert verdiskapning. - Press på arealer. - Forandringer av byens bebyggelsesstruktur og karakter, rom, bybilder og arealer.

9.3 Kommunal planstatus

<i>Merk aktuelle planer</i>	<i>Kommentar til aktuelle planer</i>
☐ Kommuneplanens arealdel Arealplan 2011-2023 - Halden kommune	<i>Bebyggelse og anlegg nåværende, sentrumsplanen gjelder foran.</i>
☒ Kommuneplanens samfunnsdel kommuneplanens-samfunnsdel-2018-2050.pdf (halden.kommune.no)	-arbeid, kunnskap og klima er viktig -en kommune det er godt å bo i – gode levekår, en trygg oppvekst for barna med mangfold og høy livskvalitet
☒ Sentrumsplan Sentrumsplan - Halden kommune	Sentrumsformål, hensynssone bevaring kulturmiljø, Vedlegg: Verneverdige bygningsmiljøer
☒ Kommunedelplan for klima og energi 2019-2030 Kommunedelplan for klima og energi - Halden kommune	Innen 2030 skal klimagassutslippene i Halden være redusert med minst 60 % sammenliknet med 2016 Innen 2050 skal all energibruk i Halden være fossilfri eller avfallsbasert. Begrense behovet for mobilitet
☐ Kommunedelplan kultur Kommunedelplan kultur - Halden kommune	
☐ Landbruksplan Microsoft Word - Landbruksplan 22.5.2011 - etter Formannskapsbehandlingen..doc (halden.kommune.no)	

☒	Hovednett for sykkeltrafikk i Halden plan-for-hovednett-for-sykkeltrafikk-i-halden.pdf	Offentlig parkeringsplass for sykkel rett nord for kvartalet. Rute 1 og 2 følger Torgny Segerstedtsgate syd for kvartalet. Dagens standard er gangfelt. Strekningen er ikke tilrettelagt særskilt for sykkel. Planforslaget påvirker ikke sykkelplanen.
☐	Kommunedelplan oppvekst Kommunedelplan oppvekst - Halden kommune	Er i hovedsak innrettet mot skole og barnehage samt forebyggende arbeid.
☒	Kommunedelplan for trafiksikkerhet Kommunedelplan for trafiksikkerhet - Halden kommune	Tiltak på kommunale veier: -arbeide målrettet for trafiksikring og fartsbegrensninger i sentrum
☐	Kommunedelplan for idrett og friluftsliv idrettsdelplan-2016-2019.pdf (halden.kommune.no)	
☐	Helse og omsorgsplan Helse og omsorg - Halden kommune	
☐	Nærings- og sysselsettingsplan https://www.halden.kommune.no/tjenester/samfunn-og-samskaping/planer/kommunedelplaner/narings-og-sysselsettingsplan/	
☒	Hovedplan VA Hovedplan VA (halden.kommune.no)	Slokkevannskapasitet Separatsystem – private pålegges å separere. Separering fram til Svenskegata 3 på planen 2022-2023.
☐	Forvaltningsplan for Iddebekken Microsoft Word - Forvaltningsplan for Iddebekken2_3_.doc (halden.kommune.no)	

9.4 Reguleringsplaner og annen planstatus

Reguleringsplaner og annen planstatus		
Merk aktuelle planer		Kommentar til aktuelle planer
☒	Gjeldende reguleringsplaner/ bebyggelsesplaner	Kvartalet Torgny Segerstedtsgate-Wiels pl.- Storgt og Jacob Blochsgt. 6.august 1980. Kvartalet er regulert til forretninger, kontor mv, kjørevei/parkering, gangareal/varetransport , eksisterende bygg som inngår i planen
☒	Tilliggende reguleringsplaner	Østre tangent syd, 22.06.1978 Regulerer park nord for jacob Blochs gate og Torgny Segerstedtsgate med grøntareal mot Tista.
☐	Andre planer/vedtak	
☐	Annet pågående planarbeid som kan ha betydning for utarbeiding av planforslaget	
☐		

9.5 Lokale rapporter og veiledere

Merk aktuelle rapporter og veiledere		Kommentar
☒	VA-norm for Halden Halden (va-norm.no)	Relevant ved utarbeidelse av VAO notat i forbindelse med plansaken

☒	Vei og gatenorm for Halden kommune Vei- og gatenorm - Halden kommune	Relevant Dersom gateareal inngår i reguleringsplanen
☒	Gatelysnorm -	Relevant dersom gateareal inngår i reguleringsplanen
☐	Grave- og arbeidsinstruks https://www.halden.kommune.no/tjenester/miljo-og-teknisk/vei-og-parkering/vei/arbeid-pa-og-ved-vei/	Ikke relevant i plansaken, men i forbindelse med utførelse
☒	Renovasjonsveileder -	Relevant ved utarbeidelse av renovasjonsteknisk sak i plansaken
☒	Brannteknisk veileder https://www.halden.kommune.no/f/p1/ib86bb2d5-9813-4a68-af19-4a00cf1a3932/tilrettelegging-for-rednings-og-slokkemannskap-halden-brannvesen.pdf	Framkommelighet for slokkemannskap skal ivaretas i plansaken i tråd med veileder.
☒	Overvannsveileder for Halden kommune Rapportforside historiebla 2sider (halden.kommune.no)	Følges opp i forbindelse med utarbeidelse av overvannsnotat
	Tilleggsutredning til Sentrumsplan for halden: NIKU oppdragsrapport 142/2016 Halden sentrum/nordsiden, vurdering av utbyggingspotensial. NIKU (2016). <i>Oppdragsrapport Halden sentrum/Nordsiden. Vurdering av utbyggingspotensial.</i> https://www.halden.kommune.no/f/p1/i93361933-71c3-4269-90f7-20874b9ceb2b/niku-oppdagsrapport-halden-sentrum_nordsiden-utviklingspotensiale.pdf	Kapittel 4,7 omhandler område 6, Svenskegata - Jacob Blochs gate, Fylkesvei 22 – Teatergata (s. 42-47). Utredningen har følgende formål: «å utrede potensialet for utvikling av sentrum og redegjøre for konsekvensene av høyere arealutnyttelse. Kulturarven står sterkt i byen, og dette er vårt faglige utgangspunkt hele veien gjennom denne studien.” <u>Plankonsulenten refererer til NIKU:</u> Rapporten konkluderer med følgende for område 6: Kvartal med byggepotensiale. I kvartalet kan en ofre alt unntatt Svenskegata 3, bygningen med høyest vern. Her bør en bygge i samme høyde som bygningene omkring. Det er en kvalitet at man kan se fra Storgata (gågata) opp mot festningen gjennom Jacob Brochs gate, se foto. Dersom NIKU Oppdragsrapport 142/2016 47 bebyggelsen blir høyere enn eksisterende bebyggelse, vil den sperre sikten opp mot festningen. Dette er aktuelt også fra andre gater/plasser i sentrum? Muren mot elvegata («Meierimuren») er en kvalitet. Det er også murer som elveforbygning,

		festningsmurer i byen. Disse er kvaliteter på grunn av elementenes store opplevelsesverdi. <u>Planmyndighetens kommentar:</u> NIKU rapporten, dens vurderinger og beskrevne alternativ legges ikke alene til grunn for strategi for vern og ny bebyggelse. Det yngre bygget i Jacob Blochs gate 4 legges til grunn at kan rives. De øvrige tomtene /arealene og byggene i Svenskegata 3 og 5 må vurderes nærmere. Kulturminnemyndigheten og plan og bygningsmyndigheten vil definere forutsetninger for utvikling av eiendommene med hensyn til vern, lokal karakter, kulturmiljø. Dette vil være en faktor som vil avgjøre utviklingspotensialet i ny bebyggelse.
--	--	---

9.6 Sentrale veiledere

For sentrale veiledere, se www.planlegging.no.

10 Avklaring av krav om konsekvensutredning (KU)

Før oppstartsmøtet avholdes skal plankonsulenten gjøre en vurdering av om planen vil utløse krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredning. Vurderingen skal følge referatet som vedlegg.

Dette spørsmålet må vurderes fortløpende gjennom planprosessen.

		Kommentar til vurdering
☐	Tiltaket krever konsekvensutredning	
☒	Tiltaket krever ikke konsekvensutredning	Det er gjennomført vurdering av krav om konsekvensutredning etter FOR-2017-06-21-854 for utvikling av Svenskegata 3 og 5 og Jacob Blochs gate 4 i et eget dokument. Det er gjort vurdering etter §6-8 og vedlegg I-II iht tabell i vedlegg. Tiltaket faller ikke inn under noen av punktene i §6-8 eller vedlegg I og II. Da tiltaket ikke faller inn under noen av punktene under §8 er det ikke gjort videre utredninger iht kapittel 3 §§9-10. <u>Det kan dermed konkluderes med at detaljregulering av Svenskegata 3 og 5 og Jacob Blochs gate 4 ikke utløser krav om konsekvensutredning.</u> Planmyndigheten støtter denne vurderingen.

11 Antatt viktige planfaglige tema for planarbeidet

Planprosessen skal i nødvendig grad vurdere områdets egnethet gjennom registreringer og analyse, og beskrive virkning av plantiltaket for ulike tema. Aktuelle tema er vern og planlegging for byboliger i et verneområde med gode løsninger.

Følgende tema må belyses av plankonsulenten:

Merk aktuelle planfaglige tema	Tema fra faggrupper i kommunen sine innspill til innsendt planinitiativ.	Tema og problemstillinger som er aktuelle for planarbeidet, som er kommet fram i oppstartsmøtet.
☒ Bebyggelse Byggeskikk, typologi, struktur, estetikk, høyder, terrengtilpasning, form, struktur, funksjon, uttrykk, etc.	<u>Arkitektur og hensyn til den historiske bebyggelsen</u> - planområdet ligger innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø. God arkitektur med respekt for de historiske omgivelsene er svært viktig. <u>Høyde på bygg</u> Ved fastsettelse av høyde på bygg er det viktig at man forholder seg til eksisterende bygninger i de nære omgivelsene. (Svenskegata 1E m.fl.). I gjeldende reguleringsplan er det regulert til 2,5 etasjer. Høyder må angis som maks. kotehøyde, da «planert terreng» ikke er entydig her. Vår vurdering er at 4 etasjer kan bli for høyt, (ref. foto i innspill) Planbeskrivelsen må ha gode illustrasjoner som viser nær- og fjernvirkning. <u>Uteoppholdsarealer</u> Det er viktig å skape gode uteoppholdsarealer/møteplasser med kvalitet. <u>Forholdet til eldre plan:</u> Gammel reguleringsplan bør vurderes helt eller delvis opphevet som del av planprosessen. <u>Utviklingspotensial</u>	Det er utarbeidet en egen kulturminnerapport som vil være grunnlag for videre arbeid med utnyttelse av kvartalet. Det er utarbeidet en mulighetsstudie som viser tre forslag til framtidig utnyttelse. Alternativ vil bli vurdert i planprosessen. Eksisterende bygg i kvartalet vil være referanse for høyder på ny bebyggelse. Plankonsulenten tilføyer: Høyder skal hensynta omkringliggende bebyggelse, siktlinjer og nær- og fjernvirkning og samtidig gi rom for utvikling for å oppnå et bærekraftig prosjekt. Planmyndighetens kommentar: Premissene for utvikling av alle eiendommene ligger i referanser i bygningsmiljøet eiendommene er en del av. Avklaring av verneverdi og premisser for eksisterende bygg og nybygg ligger under kulturminnemyndighetens

		Norsk institutt for kulturminneforskning (NIKU) oppdragsrapport Halden sentrum ser på seks områdene som kan ha større utviklingspotensial enn resten av Halden sentrum, som i stor grad har enda sterkere vernehensyn enn disse. NIKU har vurdert viktige verdier som bør ivaretas. Kulturminnelovens § 25 gjelder bygninger eldre enn 1850 (markert med rød trekant i SEFRAK-kart). Bygninger nyere enn 1850 er vernet gjennom plan- og bygningsloven.	(Østfold fylkeskommune) og plan og bygningsmyndighetens (Halden kommunes) ansvar. Hvelvet kjeller fra 1700-tallet skal ikke rives eller skades. Denne skal sikres i reguleringsplanen. Det må foretas en tilstandsvurdering av øvrige deler av bygget hvor deler er totalskadet av brann. Riving vil vurderes som et alternativ i plansaken. Jacob Blochs gate 4 - bygg fra 70-tallet – er det av bygningsmassen som kan legges til grunn erstattet med nybygg, over den eldre grunnmuren/kjeller konstruksjon. <u>Plankonsulentens tilføyer:</u> Bygningene er i seg selv ikke vernet som enkelstående bygninger, men som del av miljø, jf. _Temakart Verneverdi i gjeldende sentrumsplan. Hvelvet kjeller er antatt eldre enn 1850, og ansees derfor å være meldepliktig iht kml §25. Forstøtningsmur mot Tista er i NIKUs rapport kun gitt opplevelsesverdi. Denne er i enkelte tilfeller omtalt som «vernet». Vernestatus på denne muren som enkeltobjekt etterspørres fra arkitekt slik at denne kan
--	--	---	---

			hensyntas best mulig i reguleringsplanen. <u>Planavdelingens kommentar:</u> Bygningene som er registrert av Riksantikvaren i et felles NB! Område for Halden sentrum nord, har alle en verneverdi som enkeltobjekt og del av kulturmiljøet, som vil avklares nærmere. Verdien av bygningsmiljø og verneverdi må veies opp mot omfang og type tiltak. Se pkt. 12.2.
☒	Uteoppholdsareal <i>Privat, felles og offentlig, nærmiljøpark</i>		Det har vært dialog med eier av Svenskegata 3 og det vil vurderes en helhetlig utnyttelse av bakgården med parkering og uteoppholdsareal for hele kvartalet.
☒	Barn og unge <i>Dagens bruk og fremtidig behov av areal til lek/aktiviteter</i> Ref. Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging - Lovdata	Barn er avhengige av at andre ivaretar deres interesser i plan- og byggesaker. Barnas representant skal høres i plansaker, spesielt viktig grunnet områdets beliggenhet.	Kommunen barnetalsperson involveres i arbeidet ved at det tas kontakt ved oppstart av planarbeid og underveis i planutarbeidelsen ved behov.
☒	Universell utforming <i>Tilgjengelige boenheter, offentlige byrom og uteoppholdsarealer</i>		Det tilrettelegges for at universell utforming kan ivaretas i byggesaken.
☒	Mobilitet / transport <i>Kjørevei, sykkel og gange, kollektivtilgjengelighet, bil- og sykkelparkering, varemottak, godstransport</i>		Tiltaket vil ikke medføre endringer på mobilitet/transport.
☒	Teknisk infrastruktur <i>Brannsikring, vann og avløp, fjernvarme, renovasjon</i>		Følges opp med fagutredninger som legges til grunn for planarbeidet.
☐	Sosial infrastruktur <i>Skole, barnehage, andre institusjoner, kommunale boliger</i>		Tiltaket medfører ingen konsekvenser for sosial infrastruktur og regulerer ikke inn formål tjenesteyting.
☒	Miljøfaglige forhold <i>Luftforurensning, støy, områdestabilitet, drikkevann, forurenset grunn</i>	<u>Forurensning</u> Forurenset grunn: Det er ikke registrert forurenset grunn i planområdet.	Det utføres støyutredning som del av planarbeidet

	Støy og luftkvalitet: Planområdet er midt i Halden sentrum, noe som kan medføre tidvis dårlig luftkvalitet. Området ligger i gul sone på luftsonekart 2019-2023. Både veitrafikk og vedfyring spiller trolig inn her. Planområdet ligger i både gul og rød støysone fra vei, noe som må ivaretas gjennom planarbeidet. <u>Klima</u> Nye statlige planretningslinjer for klima og energi, samt for arealbruk og mobilitet ble vedtatt i desember 2024. Disse SPR-enes føringer må tas med i planarbeidet. Planområdet har svært sentral beliggenhet, og beboerne kan nå de fleste funksjoner til fots eller sykkel. Legge til rette for trygg sykkelparkering . Det er kort avstand til bussholdeplass. Det er positivt at planen legger opp til fortetting. Det finnes grønne elementer innenfor planområdet som bør ivaretas i størst mulig grad. Klimavennlige og ressursbesparende energiløsninger bør vurderes. Med tanke på gjenbruk og materialvalg bør det vurderes å unngå riving av eksisterende bygninger og om rehabilitering og gjenbruk samlet sett er en mer bærekraftig løsning for å redusere klimagassutslipp og ressursbruk. Det oppfordres til å benytte materialer med lave utslipp gjennom hele livsløpet, og materialer med lang levetid. Det oppfordres til å unngå bruk av fossil energi og tilstrebe utslippsfrie løsninger i anleggsarbeidene og ved	Følges opp i planarbeidet. Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet er i dårlig forfatning. Det utføres en ombrukskartlegging for eksisterende bebyggelse.
--	--	--

		transport. Sørg også for lokal og klimavennlig massehåndtering, ved bortkjøring/tilkjøring av masser.	
☒	Overvann <i>Åpne vannveier, infiltrasjon, fordrøyning</i>	Overvann og flomvann fra planområdet skal håndteres i tråd med plan- og bygningsloven, byggt teknisk forskrift, byggesaksforskriften og arealdelen til kommuneplanen. Overvannsnotat og en overvannsplan må utarbeides, som viser flomvei ut av området. Figur i innspill viser avrenning fra nedbørsfelt. Ref. sentrumsplanen §2.1 og kommuneplanen §2.3.1, 2.3.5, 6.3.2, 6.3.3, 6.5.1 og 10.1.3.	Det utarbeides en overvannsrapport som del av planarbeidet.
☐	Natur <i>Registreringer av naturverdier, føre-var-prinsippet, økosystemtilnærming og samlet belastning</i>		Det er registrert tre livskraftige fuglearter innenfor kvartalet. Kvartalet er utbygget med asfaltert bakgård i dag. Tiltaket vil i svært liten grad medføre endringer for fuglers leveområde i urbant miljø. Det vurderes at det ikke er behov for naturmangfolds rapport.
☒	Landskap <i>Terrengform, synlighet, vegetasjon, bylandskap</i>		Kvartalet ligger sentralt i Halden sentrum, i førsterekke mot Tista og med stor synlighet fra festningen. Siktlinjer og fjernvirkning vil utredes og vurderes i planarbeidet. Boligpalèer med tomter til elven, hage og gårdsrom. <u>Plankonsulentens tilføyer:</u> Svenskegata 5 kan beskrives som tidligere boligpalé med tomt til elv, hage og gårdsrom, men gården var i all hovedsak en forretningsgård. Bygget ble betydelig ombygget på 1950-tallet. Øvrig bebyggelse innenfor kvartalet har vært

			variert/blandet ,med bygårdsbebyggelse med tilhørende bakgårdsbebyggelse med uthus- og næringsfunksjoner. <u>Planavdelingens kommentar:</u> (Svenskegaten 3 og 5 var tomter som lå mellom gaten og elven. Bolighus til gaten, gårdsrom med uthus langs tomte grense i mer eller mindre åpen struktur og hage mot elven i sør og mot branngangen i øst. Yngre bygg på Jacob Blochs gate 4 ligger på stensokkelen til uthuset til Svenskegata 3. Det strekker seg lenger mot øst og lukker gårdsrommet.
☐	Friluftsliv <i>Grøntstruktur, korridorer, stisystemer, båt- og kajakutsetning, badeplasser, skolens tursted</i>		Planområdet er et urbant bykvartal og berører ikke friluftsliv. Eksisterende gatestruktur omkring kvartalet holdes åpent og endres ikke iht. dagens situasjon.
☒	Kulturmiljø <i>Verneverdige bygninger, anlegg og landskap, fornminner, tilpasning</i>		Det er utarbeidet en kulturminnerapport som redegjør for eksisterende forhold og kommer med anbefalinger for framtidig utnyttelse. Føringer i rapporten vil bli fulgt opp gjennom planutarbeidelsen og det vil sørges for tidlig dialog med fylkeskonservator. Kulturminnerapporten som BAS arkitekter har utformet, referer blant annet fra riksantikvarens faglige råd for kulturmiljø i dette NB!- området i Halden sentrum nord. Disse faglige råd kan legges til grunn for vurdering av forutsetninger og muligheter/løsninger. Se pkt. 12.2 – faglige råd.

			<u>Plankonsulentens påpeker:</u> Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse (NB! registerert) har større utstrekning enn Halden kommunes temakart for vernet bebyggelse. Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse er kun en av flere overordnede føringer, deriblant Halden kommunes sentrumsplan med tilhørende temakart verneverdig bebyggelse NIKUs oppdragsrapport 142/2016 og føringer i kommuneplanens arealdel med temakart vernet bebyggelse må også legges til grunn. <u>Planavdelingens kommentar:</u> Vern, kulturmiljø og landskap er viktige premisser blant mange andre som vil bli vurdert samlet. Riksantikvarens faglige råd som er gitt for dette området kan legges til grunn i planarbeidet og også for planmyndighetens selvstendige vurderinger av vern og ny bebyggelse i kulturmiljøet.
☒	Risiko og sårbarhet <i>Flom, ulykker, klima, etc. ROS-analyse</i>		Det utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse som del av planarbeidet som redegjør for mulige risikomomenter og hvordan disse følges opp i planarbeidet.
☒	Medvirkning	I en viktig plan i sentrum av Halden, forventes det en bredere medvirkning. Ref. <i>plan- og bygningsloven § 5.1 Medvirkning og § 5.2 Høring og offentlig ettersyn</i> . Kommunen skal påse at dette er oppfylt i planprosesser som utføres av andre offentlige organer eller private.	Foreløpig plan for medvirkning utover varsel om oppstart og høring: - Barnetalsperson i kommunen - Fylkeskonservator - Involvere fortidsminneforeningen (Østfold) for innhenting av lokal kunnskap til kulturminne

			faglig vedlegg til reguleringsplanen.
☒	Støy	Støy må kartlegges og vurderes.	
☒	Levekår og folkehelse		Alltid aktuelt.
☐	Andre relevante temaer		
<i>Listen over tema er ikke nødvendigvis uttømmende, jf plan og bygningsloven §§ 1-1 Lovens formål, 3-1 Oppgaver og hensyn i planlegging etter loven og 4-3 Samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse, med flere.</i>			

12 Oppstartsmøte – tema for avklaring og drøfting

12.1 Tema som ønskes drøftet i oppstartsmøtet

(Fylles inn av forslagstiller før oppstartsmøtet): Tema 1, Tema 2, Osv.)

12.2 Referat fra drøfting og avklaringer av tema i oppstartsmøte

Plankonsulenten har visualisert ulike grader av endring av bebyggelsen i en mulighetsstudie.

Tema som ble drøftet på bakgrunn av illustrasjonsmateriale fra BAS arkitekter var:

- høyde på bebyggelse og sikt for områder rundt,
- taklandskap – arker og hunner, takflater balkonger mot fylkesvei 220 og Tista og referanse i bebyggelsen
- potensiale i å erstatte det nyere bygget på Jacob Blochs gate 4 med et nytt bygg, med høydereferanse i nabobygg, vurdere utstrekning mot vest, muligheter for å Garasjeport i Jacob Blochs gate
- Flere av alternativene ser på muligheter for å erstatte alle eksisterende bebyggelse med ny bebyggelse.
- grønt arealer
- Ubebygde arealer
- Fylkeskommunens, be om en felles befarings
-

Oppdragsrapport 142/2016 for Halden Nordsiden, Norsk institutt for kulturminneforskning (NIKU)
Rapporten skisserer gjennom visualisering av tre alternativ grader av endring og utskifting av bebyggelse og nye volum på eiendommene.

Plankonsulentens tilføyer:

Rapporten konkluderer med at dette er et kvartal med byggepotensiale, hvor alt unntatt Svenskegata 3 kan ofres. En bør bygge i samme høyde som bygningene omkring. Det henvises også til siktlinjer fra Storgata til festningen gjennom Jacob Blochs gate. Muren mot Elvegata omtales som en kvalitet grunnet opplevelsesverdien.

Planavdelingens kommentar:

Rapporten hadde et eget mandat i å søke etter utviklingstomter, og har vurdert tomter med bakgrunn i dette. Jacob Blochs gate er den av eiendommene som ikke har et verneverdig bygg (over bakken). De øvrige må avklares i planarbeidet og planprosessen.

Plankonsulentens tilføyer:

Kulturminnerapporten «Tema Kulturminner» av BAS arkitekter viser til overordnede planer og føringer, arkivmateriale og historiske kart, samt en del med anbefalinger ut fra befaring og vurdering

av sted. Riksantikvarens faglige råd for områder innenfor NB-registeret (kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse) er blant annet listet opp i rapporten. Rapporten ble fremvist i oppstartsmøtet. Noen av temaene fra riksantikvarens faglige råd ble drøftet i oppstartsmøtet.

Riksantikvarens faglige råd – Halden sentrum nord (NB-register)

Riksantikvarens faglige råd peker på forhold som vektlegges, og definerer forutsetninger for planlegging og prosjektering i eldre bebyggelse.

«Generelle råd

De etterfølgende faglige rådene skal bidra til å ivareta kulturhistoriske og arkitektoniske verdier i forvaltningen av kulturmiljøet. Verneverdiene forutsettes ivaretatt av kommunen i deres plan- og byggesaksbehandling. Dette gjelder både hensyn til viktige enkeltbygg, kulturminner, grøntområder og kulturlag innenfor kulturmiljøet samt landskapsrelaterte og strukturelle sammenhenger.

Kommunen kan bruke rådene som bestemmelser i kommune-, område- eller detaljplaner. I det tilfelle kan det være hensiktsmessig at anbefalingen «bør» erstattes av «skal». Dette vil gjøre rådene juridisk bindende, og bidra til å sikre en god forvaltning av kulturmiljøverdiene.

Landskapsnivå

- *Elveløpet med sidearealer og elvestryk bør bevares.*
- *Siktlinjer fra området til festningen bør ivaretas.*
- *Gateløp som er åpne mot elven bør ikke lukkes igjen.*
- *Innenfor området bør eksisterende stedegen vegetasjon ivaretas.*
- *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 opplevelsens- 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.

Elementnivå

- Eksisterende gatebelegg, gatemøblering og elementer som er karakteristiske for området bør bevares eller tilbakeføres. Utbedring bør skje ved bruk av tradisjonelle materialer og teknikker.
- Nytt gatebelegg, gatemøblering og elementer som innføres i området bør utformes i henhold til historisk forbilde som samsvarer med områdets stedegne karakter.»

Dersom det skal henvises til kulturminnerapporten bør det henvises avsnitt 6 oppsummering/videre anbefaling. Det er i rapporten vist til Riksantikvarens faglige råd for forvaltning av registeret for kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse, men dersom det skal henvises til dette bør. Ikke det være gjennom kulturminnerapporten.

12.3 Oppsummerende spørsmål

Er forslagsstiller kjent med kommuneplanens bestemmelser?

- ☒ Ja
☐ Nei

Er det avvik mellom planinitiativ og kommuneplanens arealdel (formål, høyder, uteoppholdsareal, nærmiljøpark, parkering etc.)? NB! Kommunedelplan sentrum gjelder for området.

- ☒ Ja. (Dersom det er kjente avvik, list opp og begrunn)
☐ Nei, det er ikke kjente avvik per nå.

- §2.1 formål: For all bebyggelse innen områder med sentrumsformål gjelder prinsippet boliger fra toppen og ned og næringsarealer fra bunnen og opp.
- Hensikten med planen er å regulere bolig i alle etasjer.
- Det vil være vanskelig å oppfylle minimumskrav om parkeringsdekning innenfor kvartalet.
- Det vil være vanskelig å oppfylle minimumskrav til 30 kvm lek og 15 kvm MUA pr. boenhet.

Er det behov for rekkefølgebestemmelser for å løse utfordringer innenfor eller utenfor planområdet?

- ☐ Ja
☒ Nei, det er ikke kjente behov for rekkefølgebestemmelser per nå.

Er det behov for å inngå utbyggingsavtale?

- ☐ Ja
☒ Nei, det er ikke kjente forhold som utløser behov for utbyggingsavtale per nå

Aktuelle rekkefølgekrav der tiltaket krever utbygging/utbedring av:

	Utbyggingsavtale	Merknader
☒ Kommunaltekniske anlegg		

☐ Grønn infrastruktur		
☐ Annen infrastruktur		

13 Medvirkning og åpenhet i planprosessen

Medvirkning og åpenhet i plansaker følger av *plan- og bygningsloven § 5.1 Medvirkning* og *§ 5.2 Høring og offentlig ettersyn*. Enhver som fremmer planforslag, skal legge til rette for medvirkning. Kommunen skal påse at dette er oppfylt i planprosesser som utføres av andre offentlige organer eller private.

Kommunen har et særlig ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge. Grupper og interesser som ikke er i stand til å delta direkte, skal sikres gode muligheter for medvirkning på annen måte.

Formell høringsbehandling er lovens minstekrav, og i mange saker er det behov for ytterligere medvirkning. I planprosesser med særlige og viktige konfliktområder, skal det beskrives en strategi for hvordan disse utfordringene er tenkt håndtert.

Det skal legges til rette for elektronisk presentasjon og dialog i alle faser av planprosessen.

Forslagsstiller tar sikte på å gjennomføre medvirkningsaktiviteter etter plan og bygningslovens krav og utover det er barnetalsperson og fylkeskonservator målgruppe for medvirkning.

Offentlige instanser og lag/foreninger varsles iht kommunens varslingsliste. I tillegg vurderes det aktuelt med særskilt kontakt i tillegg med følgende:

Medvirkningsmålgruppe	Medvirkningsmetode	Tidspunkt for medvirkning
barnetalsperson	Telefon/e-post	Ved oppstart og før ferdigstilling
fylkeskonservator	Møte/befaring	Ved varsel om oppstart og etter behov

14 Samarbeid og koordinering

Forslagsstiller og kommunen bør ha en løpende dialog gjennom planprosessen, med et konstruktivt samarbeid før et endelig og komplett planforslag oversendes. Kommunen kan gi tilbakemelding på utkast i prosessen.

Etter oppstartsmøtet vil de viktigste samhandlingsfasene for forslagstiller mot kommunen være:

Før oppstart kunngjøres

- Bestille digitale kart fra kommunens geodataavdeling.
- Forslagsstiller oversender forslag til planavgrensning til saksbehandler i SOSI-format.
- Planavgrensningen skal godkjennes av kommunen før planområdet kunngjøres.
Annonsetekst, varslingsbrev, varslingsliste og ev. planprogram avklares med saksbehandler før utsendelse.
- Annonsering i avis skal koordineres med annonsering på kommunens nettside.

Merknadsmøte etter varslings av oppstart

- Etter varsel om oppstart av planforslaget sammenfatter forlagsstiller mottatte innspill og merknader og kommenterer de før de sendes til kommunen. Forslagstiller og kommunen går gjennom innspill i et merknadsmøte.
- I merknadsmøtet kan ulike føringer for reguleringsarbeidet endres eller bekreftes på bakgrunn av innspill.
- Møtet skal fastlegge hovedgrepet for reguleringsplanen i en tidlig fase av planarbeidet.

Planutviklingsmøte

- Til dette møtet bør nødvendige analyser, fagrapporter og planbeskrivelsen være oppdatert med tilgjengelig kunnskap.
- Ta gjerne med alternative skisseløsninger, samt plankart og bestemmelser.
- Det nødvendige materiale må sendes saksbehandler min. 3 uker før møtet.
- Det beregnes ett eller flere møter fram til et endelig planforslag er utarbeidet.

Før offentlig ettersyn

- I et avsluttende avklaringsmøte blir nær ferdigstilt planforslag gjennomgått og nødvendige rettinger/supplement gitt.
- Materialet til avklaringsmøtet må sendes saksbehandler min. 3 uker før møtet.
- Etter møtet sendes det justerte materiale til kommunens saksbehandler for gjennomgang.
- Digital plan i SOSI-format skal være godkjent.
- Komplett planforslag sendes til kommunen for videre behandling.
- Planforslaget legges fram til politisk behandling (1. gang).

Etter høring og offentlig ettersyn

- Kommunen sender mottatte innspill fra høring og offentlig ettersyn til forslagsstiller.
- Forslagsstiller lager sammendrag av innspill som har kommet inn med kommentarer.
- Innspill og merknader kan gi behov for å endre planforslaget.
- Forslagsstiller foreslår eventuelle endringer eller justeringer av plandokumentene.
- Sammendrag av innspill og justert planforslag sendes til kommunen for videre saksbehandling.
- Ved behov avholdes et møte for gjennomgang av merknadene fra høring og offentlig ettersyn for å avklare innvirkninger på planforslaget.
- Planforslaget legges fram til politisk (2. gangs) behandling.

15 Forutsetning for planoppstart

Er det uavklarte tema eller forutsetninger som er til hinder for et planarbeid eller planprosess?

☒	Nei.
☐	Ja. (Eventuelle uavklarte tema eller forutsetninger)

Tema og forutsetninger som er uavklart, avklares nærmere i planprosessen. Disse gjelder blant annet bygningsvern og kulturmiljø.

Vurdering av oppstart av planarbeidet:

☒	Kommunen anbefaler oppstart av reguleringsarbeidet
☐	Kommunen anbefaler <i>ikke</i> oppstart av reguleringsarbeidet.

Begrunnelse for kommunens vurdering skal gis ved ikke anbefalt oppstart av planarbeid.

Vurdering av utbyggingsavtale:

☐	Kommunen anbefaler oppstart av utbyggingsavtale, med prosess i henhold til pbl kap. 17
--------------------------	--

16 Materiale og innhold i et komplett planforslag

Etter varslingsperioden leveres:	
Varslingsdokumenter ved planoppstart	Kopi av annonse "igangsatt regulering" påført dato Kopi av varslingsbrev Varslingsliste

Varslingsinnspill ved planoppstart	Sammendrag, liste og kopi av og merknader og innspill.
Før førstegangsbehandling leveres:	
Plankart	Plankart i PDF- format i målestokk 1:1000 eller 1:500. Annen målestokk kan i enkelte tilfeller være hensiktsmessig og avtales med saksbehandler. Format i en gitt størrelse (A0, A1, A2, A3, eller A4) <u>Digitalt plankart</u> i gjeldende SOSI-versjon skal godkjennes av kommunen før planforslaget kan regnes som komplett. Plankart skal utformes i henhold til kart- og planforskriften . <u>Rapportfiler</u> fra SOSI-kontroll (.TXT. FYS .L1 .L2 .L3)
Reguleringsbestemmelser	Reguleringsbestemmelser på PDF- og Word-format. Planbestemmelser skal utformes etter departementets maler .
Planbeskrivelse	Planbeskrivelse med ROS-analyse og eventuell konsekvensutredning på PDF- og Word-format-. Planbeskrivelse skal utformes etter departementets maler .
Visualiseringsmateriale	Nødvendige illustrasjoner.
Høring og offentlig ettersyn	Sammendrag, liste og kopi av og merknader og innspill.
Samråds og medvirkning	Dokumentasjon av samråds- og medvirkningsprosess.
Annet relevant materiale	Kopi av utredninger, møtereferat, innspill etc. som har betydning for vurdering av planforslaget
Utredninger Det kan bli behov for andre utredninger senere i planprosessen.	Utredninger / tilleggssrapporter av aktuelle tema: ☐ Mobilitetsplan ☐ Trafikkanalyse ☐ Sol- og skyggestudier ☐ Renovasjonsteknisk plan ☐ Utomhusplan ☐ Geoteknisk vurdering ☐ Grunnforurensing ☐ Støyutredning ☐ Luftutredning Annet:

17 Stipulert fremdrift

Plankonsulents planlagte tidspunkt for varsling:	<i>Mai 2025</i>
Avklaringsmøte før oversendelse av komplett planforslag:	<i>Februar 2026</i>
Plankonsulents planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag (med dokumentasjonskrav/utredninger) til kommunen:	<i>Mai 2026</i>
Fordi planen er særlig komplisert og/eller i strid med overordnede planer og/eller begge parter er enige om det, skal det avtales egen frist for behandling når komplett planforslag foreligger.	

18 Gebyr

Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens betalingsregulativ for saksbehandling etter plan- og bygningsloven. Betalingstidspunkt for saksbehandling av planforslag i kommunen er senest innen 1.gangsbehandling?

19 Bekreftelser

Oppstartsmøtereferatet bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringer.

Konklusjonene er derfor foreløpige og verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Det tas forbehold om endringer i rammebetingelser, i kommunens rutiner og politikk og at nye opplysninger kan føre til endrede faglige vurderinger. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter m.m. vil kunne medføre krav om endring av prosjektet og endring av fremdriften for prosjektet.

Planforslaget skal utarbeides av fagkyndige.

Vedlegg:

- Mulighetsstudie svenskegata – BAS arkitekter
- Kulturminnerapport
- Planinitiativ

HENVISNING TIL NETTSIDE:

- NB!-register og Riksantikvarens faglige råd for Svenskegata og Jacob Blochs gate
<https://www.kulturminnesok.no/kart/?q=&am-county=&lokenk=location&am-lok=&am-lokdating=&am-lokconservation=&am-enk=&am-enkdating=&am-enkconservation=&bm-county=&cp=1&bounds=59.12594701150981,11.383155584335327,59.12085952378509,11.39081597328186&zoom=17&id=k258>
- Verneverdige bygningsmiljøer, vedlegg til sentrumsplanen
- NIKU oppdragsrapport 142/2016