

Halden, 07.12.2023

**Halden kommune
v/ Plan og miljø**Sendes: postmottak@halden.kommune.no

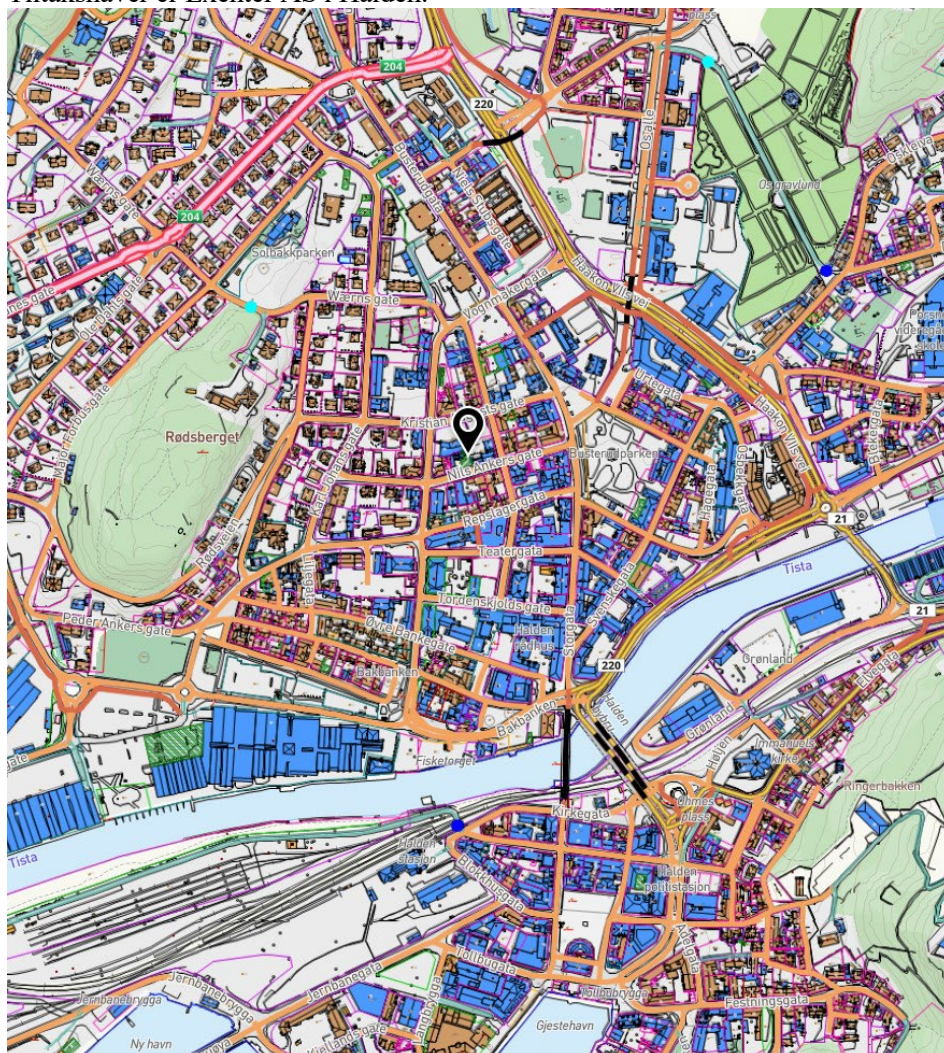
Gjenpart: Exenter AS

**VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID;
Detaljregulering for Kvartalet Violgata - Kr. Augusts gate – Oscars gate –
Nils Ankers gate, Halden kommune**

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-8, kunngjøres oppstart av detaljreguleringsarbeid i Halden kommune: Kvartalet Violgata - Kr. Augusts gate – Oscars gate – Nils Ankers gate, planID: 3001_G-754, med formål om å tilrettelegge for utbygging av konsentrert sentrumsbebyggelse for flere byboliger i Halden sentrum. Det er også ønske om å se nærmere på muligheten for næring i 1.etg., primært for hjørnet Kristian Augusts gate – Violgata. Det kan også være aktuelt å se nærmere på mulighet for etablering av offentlig parkering sammen med beboerparkering i p-kjeller.

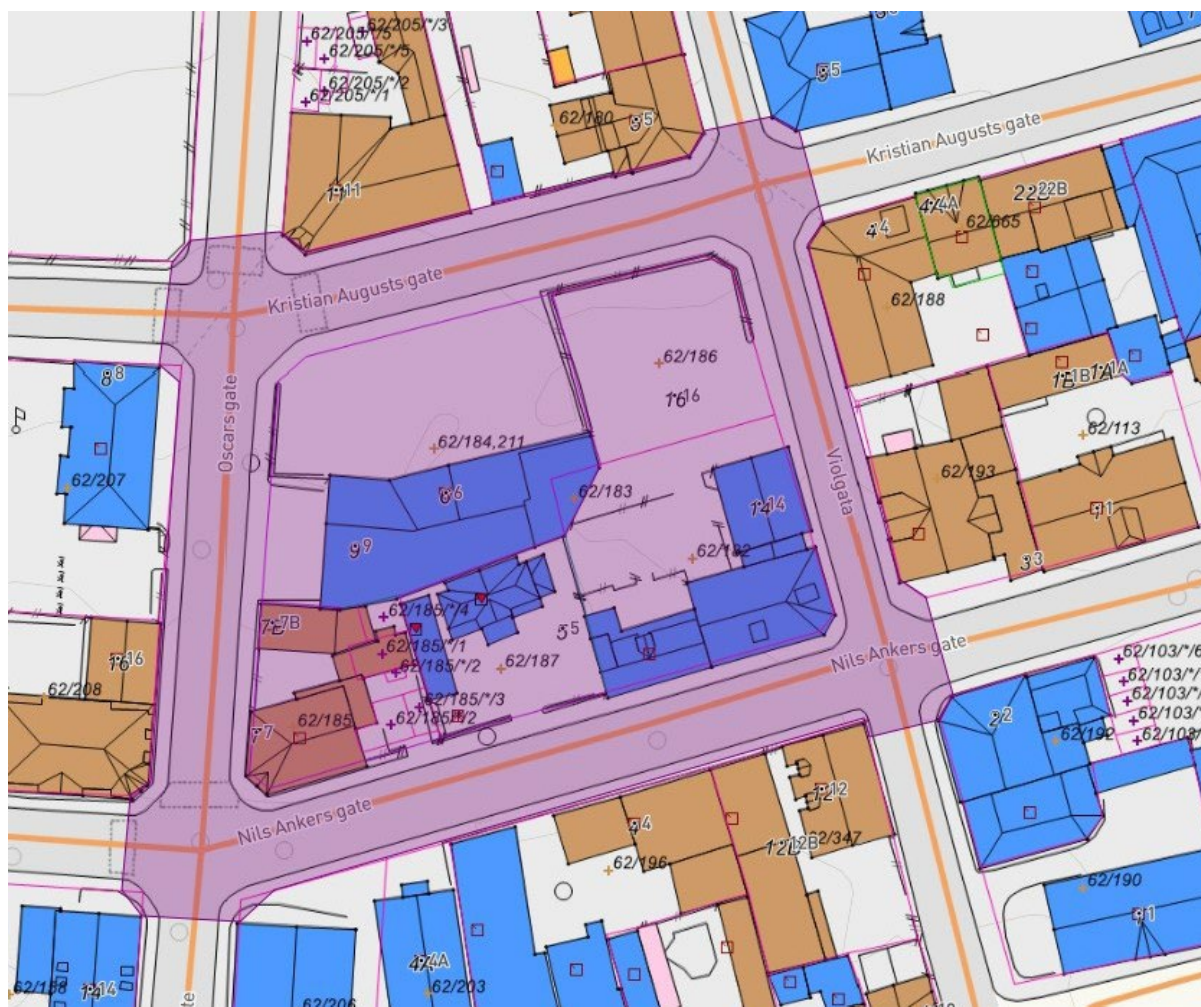
Eksisterende bebyggelse noen av eiendommene forutsettes revet. Dette gjelder tidligere bilverksted på Oscarsgate 9 (62/184,211), samt tilbygg i Violgata 14 (62/182).

Tiltakshaver er Exenter AS i Halden.



Oversiktskart: Kvartalet (vist med sort pil) ligger på Nordsiden vest i Halden sentrum.

Ikke alle grunneiere/hjemmelshavere innenfor planområdet er med i planarbeidet, men vil bli holdt orientert og involvert i det som berører deres eiendommer. En del av området er et tidligere bilverksted, i dag benyttet til lokale for utleie av diverse anleggsmaskiner m.m. En del av området er benyttet som parkeringsplass. Sydlig del av området består av eksisterende bebyggelse benyttet til boliger, tannlegekontor, samt de tidligere lokalene til Frivillighetssentralen, med tilhørende parkering og uteoppholdsarealer.



Planområdet (6.886 m²) vist med lilla.



Området er uregulert, og kvartalet er avsatt som nåværende sentrumsformål i kommunedelplanen for Sentrum. Det er også vist hensynssone H390 mulig forurensning (tidligere bensinstasjon).

Området har ikke raster for bevaring kulturmiljø (H-570). Kvartalet inngår som område nr. 4 i sentrumsplanens temakart over utbyggingsområder i sentrum.



Sentrumsplanen er førende for reguleringsarbeidet: 100% BYA. Gesimshøyde 7m. Det vises også til NIKU Oppdragsrapport 142/2016, s.40-42 – bilag til sentrumsplanen, vedrørende byggehøyder på dette området (4). Såpass lav generell gesimshøyde (7m) vil bli utfordret i planforslaget.

Parallelt med reguleringsarbeidet, arbeides det i en 3D-modell for med volumer, utbyggings-struktur og uttrykk.

Utsnitt sett nordover/oppover Violgata – eksisterende bebyggelse er hvite.



Illustrasjonene under viser høyeste gesimshøyde på 9,5m på det grå bygget: 3 etasjer og loftsetasje over parkeringskjeller. Ellers er det vist 2 etasjer og loftsetasje med knevegg over parkeringskjeller.

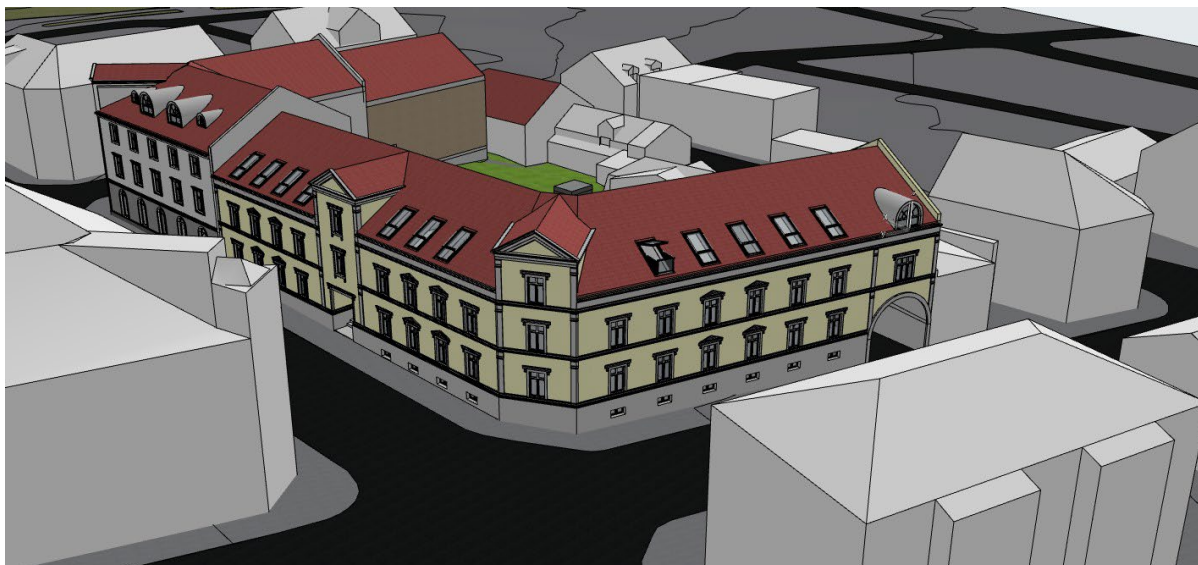
Dette er gjort for å få en variasjon i kvartalet, med trapping av bebyggelsen som forholder seg til terrengfallet, samt motsvarende eksisterende bebyggelse på motsatt side av gata.

Eksisterende gatestruktur og kvartalsstruktur ligger fast og skal ikke overbygges eller brytes, jf temakart for Historiske gateløp. Verneverdige bygninger/ områder skal vies spesiell oppmerksomhet i planleggingen av nye tiltak. Kvartalsstrukturen skal ivaretas. All bebyggelse skal plasseres i byggelinje mot fortau der dette er praksis. Formspråket i bebyggelsen skal baseres på tydelig slektskap. Ensartede fasader skal ikke ha lengde mer enn 25 meter.

I de områder der brutt hjørne benyttes skal brutt hjørne framheves sterkere enn bygningens fasade. Takvinkel og takform skal følge området karakter.

Taktekking skal følge området særpreg i materialvalg og farge.





Det ble avholdt oppstartsmøte i plansak 10.10.2023. Konsekvensutredning (KU) vurderes å ikke være nødvendig, se eget vedlegg.

Varslingsdokumenter (inklusive planinitiativ og referat fra oppstartsmøte) er tilgjengelige på kommunens nettside: www.halden.kommune.no/kunngjoringer-og-horinger/, samt vår nettside: www.haldenarkitektkontor.no.

Eventuelle innspill til det igangsatte planarbeidet sendes til Halden Arkitektkontor AS, Pb. 374, 1753 Halden eller til erlend@haldenarkitektkontor.no innen 12. januar 2024.

Eventuelle spørsmål kan rettes til undertegnede, på telefon 93096985 eller epost erlend@haldenarkitektkontor.no

Vennlig hilsen
HALDEN ARKITEKTKONTOR AS

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Erlend Eng Kristiansen'.

Erlend Eng Kristiansen
Siv.ark MNAL