



Høringsuttalelser til Kommunedelplan for Halden sentrum

Innkommne høringsttalelser ved første utlegging av kommunedelplan Halden sentrum.

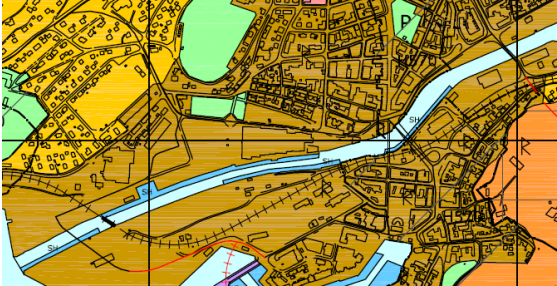
Rådmannens vurdering og forslag til endringer 22.05.2015.

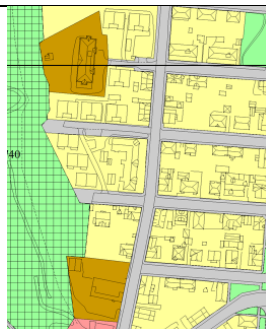
Innholdsfortegnelse

Side	Høringspart	Side	Høringspart
1	Fylkesmannen i Østfold	29	Ole Roald AS Arkitektur
2	Østfold Fylkeskommune	29	Trond Østby
13	Statens vegvesen	30	Frøydis Blok
15	Jernbaneverket	30	Jan Erik Carlsson
17	Maritimt Museum	31	Ringstad eiendom
17	Kystverket		
18	Direktoratet for mineralforvaltning		
18	Den norske kirke		
19	Rådet for eldre		
19	Rådet for funksjonshemmede		
19	Næringsrådet		
20	Kulturrådet		
21	Oslofjordens friluftsråd		
21	Naturvernforbundet i Halden		
22	Fredrikshalds Turnforening		
23	Kiellands gate eiendom AS		
23	Karen Therese Lund		
23	Inger Margrethe Davidsen		
24	Sven Stranger		
24	Halden Arkitektkontor		
24	HABO v Jan Erik Solheim		
25	ROM eiendom		
25	SG arkitekter v/ Per Stenseth		
26	SG arkitekter		
27	IFE		
27	Maxmill		
28	Østby eiendom Festningsata 16		

Myndighet	Innsigelse /faglig råd/innspill	Håndtering	Forslag til endring
Fylkesmannen i Østfold	<p><i>Faglig råd</i></p> <p>Mener bestemmelsens er for generelle og dermed kan gi lite styring for utviklingen. Dette mener en bør medføre at planbestemmelsene bør gjøres mere spesifikke, evt legge opp til at det er et generelt reguleringskrav med mulighet for unntak i områder.</p>	<p>I planprogrammet og de diskusjoner som har vært i den politiske behandlingen av planen under veis i prosessen, har det vært et stort ønske om at planen skal kunne legge opp til en forenkling i plankravet. Det fremlagte forslaget er en avveining mellom ønsket om å ha et generelt reguleringskrav og det som politikken og innbyggere ønsker om å ha en plan som åpner for en enklere planbehandling i kommunen.</p> <p>Både for utbygger og administrasjonen vil planen være en utfordring da dette ikke er prøvd ut tidligere i Halden. På kommunedelplannivå blir dette en utfordring fordi det forutsetter at bestemmelser og beskrivelse blir mere detaljert og konkret enn det kommuneplanens arealdel er for sentrumssonen.</p> <p>Det er viktig at en legger opp til kontinuerlig vurderinger om behovet for å rullere planen ved rullering av planstrategien. Valget av dette plannivået forutsetter at planen blir mere aktiv enn planen fra 1983.</p>	<p>Ingen</p>

Østfold fylkeskommune	Innsigelser		Endringer som følge av innsigelser
	<p>1. Bestemmelsene for lek må sikre at «sandlekeplass» for de minste barna skal etableres i <i>umiddelbar nærhet</i>, som del av nye byggeprosjekter. Det må tas inn avstandskrav til kvartalslekeplass. Siden utbyggingsprosjekter kan gjennomføres uten regulering, må rekkefølgekrav til opparbeiding tas inn på sentrumsplannivå til alle typer lekeplasser tilknyttet nye boligprosjekter.</p>	<p>Bestemmelsene § 2.15 og 2.21 er utformet med bakgrunn i rikspolitiske retningslinjer for å sikre oppholdsarealer for lek og aktivitet for barn og ungdom. § 2.15 er videreføring av kommuneplanens bestemmelser inn i sentrumsplanen. Innsigelsen er relatert til manglende rekkefølgekrav og at avstanden på 100 m er for lang avstand for sandlekeplasser. De ønsker at en skal benytte i umiddelbar nærhet som en del av nye byggeprosjekter. Avstandskrav til kvartalslekeplasser bør presiseres.</p> <p>Rekkefølgekravet er vanlig å ta med og er en forutsetning i §2.21. Vi legger opp til at en ivaretar avstandskrav.</p> <p>§ 2.15 foreslås endret. Avstandskrav i § 2.21</p>	<p>§ 2.15 Arealer til lek og opphold ((jfr. pbl § 11-9 pkt. 5)</p> <p>Det stilles krav til uteopphold og lekearealer på minimum 30 m² pr. boenhet. For ny boligbebyggelse med mer enn 6 boenheter skal det etableres lekeplass på minimum 150 m², lekeplassen skal inneholde sandlekeplass og ligge i umiddelbar nærhet til nye byggeprosjekter</p> <p>For ny boligbebyggelse med mer enn 25 boenheter skal det i tillegg etableres kvartalslekeplass på minimum 1,5 daa pr.150 boenheter. Avstanden skal maksimum ligge 150 m. fra boligene.</p> <p>For ny boligbebyggelse med over 400 boenheter skal det i tillegg etableres aktivitetsplass, tilsvarende 7`erbane på minimum 4 daa. Avstanden skal maksimum ligge 250 m. fra boligene.</p> <p>Kvalitetskrav Nye lekeplasser skal opparbeides med materialer av høy kvalitet, tilpasses barn i alle aldersgrupper og inneholde oppholdssone for voksne. Ved plassering av nye leke- og uteoppholdsarealer skal det tas særlige hensyn til støy, sol og skyggeforhold, luftforurensning og topografi. Arealer med en</p>

	<p>2. Det må ryddes opp i misforholdet mellom planbeskrivelse, kart og bestemmelser for småbåtanlegg i Tista. Det må utarbeides KU for de endringer som gjøres i forhold til kommuneplanens arealdel.</p> <p>3. Det må utarbeides KU for endringer av alle formålsendringer i forhold til gjeldende kommuneplan, herunder fremtidige utbyggingsområder og småbåtanlegg samt en samlet vurdering av planens virkning for samfunn og miljø.</p>	<p>Sentrumsplanen harmoniseres med kommuneplanens arealdel. Det var ikke ment at sonen for båthavn i Tista skulle utvides. Dette går frem av planbeskrivelsen. Endringen i plankartet medfører ikke behovet for ytterligere konsekvensutredning.</p> <p>Sentrumsplanen er ikke i samsvar med kommuneplanen for 3. områder. Det kreves konsekvensutredning for disse områdene. To av områdene ligger på OS.</p>	<p>støybelastning på over 55 Lden dB medregnes ikke.</p> <p>Arealer for lek og opphold skal være opparbeidet før det gis ferdigattest.</p> <hr/> <p>Plankartet for småbåthavn endres for områdene i Tista. Sentrumsplanen blir i samsvar med kommuneplanens arealdel for Tista.</p>  <p>2 formål på Os endres til boligformål. Eiendom 66/ gis anledning til å opprettholde næringsaktivitet gjennom egen bestemmelse. § 2.22 endres til også å omfatte eiendom 66/593</p>
--	---	--	---



Sentrumsplanen foreslår at områdene settes til sentrumsformål.

På tidspunktet planen ble utformet var det uklart om videre utvikling av eiendommene. Det ene området er nå i ferd med å omgjøres til boliger. Når det gjelder nedre område (66/593) er hensikten i planen at det skulle være mulig å opprettholde dagens næringsvirksomhet i bygget.

Dette er løst for to andre eiendommer på Os ved at bestemmelsene (§ 2.22) gir anledning for næringsvirksomhet på disse eiendommene. Formålet endres til bolig men gjennom bestemmelsene gir en rett til å benytte eiendommen til næring.

§ 2 .22 Arealer til næringsvirksomhet.

(jfr. pbl § 11-9 pkt. 5)

Næringsvirksomhet på eiendom 66/593, 66/516 og 66/850 kan fortsatt finne sted for virksomhet som dekkes innenfor sentrumsformål. BYA her er 100 %.

Området rundt Park hotell (Marcus Thranes gate) er satt til sentrumsformål.



Det er innsigelse til at det ikke er laget egen konsekvensutredning for dette området, spesielt da en utvider formålet vesentlig i forhold til dagens formål i kommuneplanens arealdel (bebyggelse).

Hensikten med sentrumsformål var å legge til rette for utvikling av et område som er i endring.

Etter samtaler med utbygger ønsker en å opprettholde sentrumsformål og begrense fremtidig bruk gjennom egen ny bestemmelse § 2.23 som begrenser mot etablering av forretninger på grunn av plassering i boligområde og veisituasjonen rundt området.

Etter bygging av Stadionbakken har en fått ny situasjon i forhold til eksisterende regulering. Byggelinje

§ 2.23 Område ved Marcus Thranes gate 5/ «Park Hotell»

Området får et sentrumsformål med begrensning i formålet til å gjelde Tjenesteyting, boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning. BYA for området settes til 50%.

Byggelinje mot Stadionbakken settes til 15m målt fra senter vei.

		<p>på området refererer seg til annen veiføring. Det foreslås derfor at byggelinje på 15 m fra senter vei gjelder inn mot Stadionbakken.</p> <p>På bakgrunn av dette utarbeides det konsekvensutredning. Denne legges ut til offentlig ettersyn ved utlegg av ny høring for endringer i planforslaget.</p>	
	<p><i>Faglige råd:</i></p>		<p><i>Endringer som følge av faglige råd.</i></p>
	<p>Generelt Sentrumsplanen for Halden er utformet som en kommunedelplan som skal gi direkte utbyggingsrett. Planforslaget skiller ikke mellom eksisterende og fremtidige formål, alle formålsendringer er ikke KU-utredet, og det er således vanskelig for berørte parter å sette seg inn i hva planforslaget betyr for dem. Kommunen ønsker at videre avklaringer i stor grad skal skje gjennom byggesaksbehandling, hvor befolkningen ikke blir involvert. Planforslaget gir således få avklaringer, og av hensyn til de demokratiske prosessene, forutsigbarhet og rettsikkerhet for berørte gir Østfold fylkeskommune et sterkt råd om at kommunen gjennomgår</p>	<p>Vurdert generelt i saken.</p>	

	<p>forslaget for å markere hvilke soner som skal detaljeres ut gjennom videre reguleringsplanlegging.</p> <p>1. Det er viktig at bestemmelser og retningslinjer knyttet til kulturminner/ kulturmiljø konkretiseres ytterligere, slik at disse gir minst mulig rom for skjønn og tolkninger. Konkrete innspill / endringsforslag vedr. kulturminner/ kulturmiljø bør rettes opp i hht uttalelsen.</p> <p>2. I §1 har opplistingen av planer som fremdeles skal gjelde foran sentrumsplanen falt ut. Denne må komme på plass før sluttbehandling. Det vil være behov for et møte med Fylkeskonservatoren for gjennomgang av denne listen før sluttbehandling.</p> <p>3. Fylkesrådmannen mener bestemmelsen om plankrav bør endres, slik at det også gjelder plankrav der tiltak/prosjekter omfatter ett kvartal. Det bør være entydig at plankravet også gjelde alle de nye utbyggingsområdene vist på temakart «utbyggingsområder».</p>	<p>Gjennomgått kommentarene til fylkeskonservatoren og foreslår endringer i bestemmelsene som samsvarer med noen av rådene. Dette gjelder § 2.2, 2.5, 3.5, 5.3 og 5.6</p> <p>Ønsket om opplisting av reguleringsplaner innen planområdet er vurdert, men som § 1.1 sier går kommunedelplanen foran tidligere reguleringsplaner, MEN ingen foreslås opphevet. Liste over reguleringsforhold i sentrum blir utarbeidet.</p>	<p>§ 2.2 Områdekarakter (jfr. pbl § 11-9 pkt. 6)</p> <p>Ved utforming av nybygg eller tiltak som endrer utseendet på bygninger i planområde gjelder det generelt at en skal ta hensyn til områdekarakteren.</p> <p>I områder med vernede bygninger skal disse ivaretas- <u>hensyntas ved ombygging/nybygg</u> slik at en oppnår et godt samspill med de bygde omgivelsene.</p> <p>Temakart « Verneverdige bygninger og bygningsmiljøer» skal legges til grunn for å definere områder. Områder som inngår i Riksantikvarens NB! Register “Nasjonale kulturhistoriske bymiljøer” skal vies spesiell oppmerksomhet.</p> <p>§ 2.5 Bebyggelsens formspråk (jfr. pbl § 11-9 pkt. 6)</p> <p>Formspråket i bebyggelsen skal baseres på tydelig slektskap eller nyskapende kontrast. Løsninger må begrunnes med forståelse for området. Bygninger som danner fondmotiv</p>
--	---	---	--

	<p>Bestemmelsen bør også vise til den generelle reguleringsplikten i PBL § 12-1.</p> <p>4. Det bør ryddes opp i bruk av formål og bestemmelser, slik at planen gir bedre avklaringer og samtidig blir et juridisk riktig verktøy for den utviklingen kommunen ønsker. Det bør avmerkes soner som skal planlegges gjennom områderegulering.</p> <p>5. Fylkesrådmannen anbefaler at kommunen vurderer minimumskrav til høyde/etasjetall i sentrale områder, for å sikre at planen faktisk bidrar til en boligutvikling i sentrum.</p> <p>6. Planen bør gi høydebegrensinger som er angitt av studier av hvert enkelt kvartals lysforhold og hva kvartalet med gaterom/ uterom tåler av høyder.</p>	<p>Området rundt Tistasenteret/ Høvleriet får sentrumsformål som er i tråd med alle type virksomheter som er innen området og det som politisk nivå ønsker skal kunne utvikles på området. I ny egen bestemmelse § 2.24 blir området gitt begrensninger i sentrumsformålet til ikke å tillate boligbygging.</p> <p>Er vurdert og man finner det ikke hensiktsmessig.</p> <p>På bakgrunn av det lave utbyggingspresset som er i sentrale sentrumsområder har en funnet at dette ikke er hensiktsmessig nå. Sentrumsplanen foreslås å følges opp av en slik studie. Noe også andre høringsinnspill går inn på.</p>	<p>(særpreget bygning) i gater, hjørner eller annen fokus, skal vies spesiell oppmerksomhet.</p> <p>Tiltak som berører bygninger og bygningsmiljøer som inngår i kart «Verneverdige bygninger og bygningsmiljøer» må forholde seg til den verneverdige bebyggelsen på en måte som ivaretar hensynet til byggehøyder, målestokk, uttrykk og møtet mellom gammelt og nytt.</p> <p>Søknad om tiltak skal dokumentere hvordan hensynene er ivaretatt.</p> <p>All bebyggelse skal ha vertikaloppdelte fasader for å betone stedets karakter. Ensartede fasader skal ikke ha lengde mer enn (20-) 25 meter. Avvik fra dette må begrunnes.</p> <p>§ 3.5. Reklame</p> <p>a) I Halden sentrum og områder med bevaringsverdig bygningsmiljø eller områder avsatt til spesialområde bevaring/hensynssone bevaring, eller annen vernet bebyggelse skal det ved utforming av skilt etter søknad utvises særlig hensyn til eksisterende bebyggelse. For historiske bygninger benyttes fortrinnsvis påmalte bokstaver, alternativt (svarte strykes) frittstående tette bokstaver. Disse kan</p>
--	--	--	---

	<p>7. Verneverdi på bygningene.</p> <p>8. Temakart for grønnstruktur bærer preg av å være en ren registrering. Kommunen bør vurdere å legge inn «missing-links», slik at kartet og bestemmelser/retningslinjer kan bidra til videreutvikling/forsterking av byens grønnstruktur.</p> <p>9. Kvalitetskravene i § 2.15 bør ta opp i seg at forholdet til trafiksikkerhet også skal vurderes når lekearealet skal lokaliseres/plasseres. Det bør også tas inn i at det skal legges ekstra vekt på opparbeiding og kvalitet for å kompensere for manglende størrelse og/eller lang avstand.</p>	<p>Verneverdi på Immanuelskirken, Rød herregård (nedgradering av enkelte bygg fra fredet) og Os kapell blir endret. Hensynsonen kulturmiljø for kirkegården blir endret til også å omfatte Os kapell. Gassverksbakken får signaturen Viktige gateløp på grunn av opprinnelig steinsetting fra 1800 tallet (kullertstein).</p> <p>I planarbeidet er dette vurdert grundig og en har kommet frem til at en ikke legger inn nye områder.</p> <p>Planvedtaket legger opp til at bruk og trafikksituasjonen i sentrumsplan blir å ta opp i egen gatebruksplan. I den sammenheng er det naturlig å se på trafiksikring i og rundt leke og aktivitetsarealer. Planen har sett på trafiksikring i forhold til skolevei o.l. og kommet med forslag til tiltak.</p>	<p>være bakkbelyst</p> <p>§ 5.3 Bygninger med vernestatus - Innhenting av uttalelse (jfr. pbl § 11-8 pkt. c)) For tiltak som berører bygninger eller områder som i verneverdivurderingen (eller i sentrumsplanen av 1983 – strykes) er gitt vernegrad, eller spesialområder etter vedtatte reguleringsplaner, skal tiltaket både før prosjektets oppstart og gjennom byggesaksbehandlingen oversendes kulturminneforvaltningen for uttalelse.</p> <p>§ 5.6 Riving (jfr. pbl § 11-9 pkt. 5) Ved søknad om riving av bebyggelse med vernegrad må søker, ved påstand om dårlig teknisk stand, legg fram fagmessig holdbar dokumentasjon. Søknad om riving av bygninger med vernestatus skal som hovedprinsipp ikke godkjennes. Søknad om riving av bygninger med vernestatus kan unntaksvis erstattes med – kun godkjennes etter politisk behandling. Ved godkjenning skal bestemmelsens § 2.12 følges.</p>
--	---	---	--

	<p>10. I bykjernen åpnes det for at arealer til lek og opphold erstattes av offentlig tilgjengelige arealer som ligger inntil 150 m fra boligen. For at dette skal være varige kvaliteter en kan regne med, bør det presiseres i bestemmelsen at dette skal være offentlig tilgjengelige områder, som på kommunedelplankartet er vist som grønnstruktur, eller som er sikret som friområde/park i gjeldende reguleringsplan.</p> <p>11. Det bør ryddes opp i forholdet mellom areal avsatt til småbåthavn og ønsket utvikling på Sydsiden. Mulighet for båtplasser i Tista og offentlig elvepromenade gjennom området bør vurderes gjennom en regulering på Grønland/ Vaterland.</p> <p>12. Statens vegvesens utredninger om nasjonal og lokal gåstrategi og Statens vegvesen sin plan for hovednett for sykkeltrafikk bør ligge til grunn når reguleringsplaner og gatebruksplan utarbeides.</p> <p>13.</p>	<p>I kartvedlegget for leke- og aktivitetsarealer ligger slike områder som sikrede områder enten i reguleringsplaner eller som friområder/park i kommunedelplankartet. Dette vurderes som god nok sikring av arealer.</p> <p>Området for småbåter blir justert i forhold til kommuneplanens arealdel.</p> <p>Tas med i arbeidet med gatebruksplanarbeidet.</p>	<p>Formålsendring</p>  <p>Områder med formål næringsbebyggelse endres til sentrumsformål for å ivareta alle virksomheter som finnes på området.</p> <p>Det er et politisk ønske om at det ikke skal blandes inn boliger i dette området. Sentrumsformål omfatter boliger og det foreslås en bestemmelse:</p> <p>§2.24 Tistasenteret/Høvleriet</p> <p>Sentrumsformålet innbefatter ikke boligbygging i området sør for Walkers gate frem til Fisketorget. Høvleriområdet frem til Jernbanen. Område med boliger i Peder Ankers Gate inngår ikke i denne begrensningen.</p> <p>Endringer i Vernekartet Verneverdi på Immanuelskirken, Rød herregård (nedgradering av enkelte bygg fra fredet til) og Os kapell blir endret. I tråd med fylkeskonservatorens faglige råd. Hensynsonen kulturmiljø for kirkegården blir</p>
--	--	--	--

	<p>Gatebruksplanen bør utformes i tett dialog med Østfold kollektivtrafikk.</p> <p>14. Fylkesrådmannen anbefaler at fremtidige tunneller tas ut av plankartet, og ev kun vises i planbeskrivelsen.</p> <p>15. §1.10 bør endres. Formuleringen om å kunne søke om dispensasjon bør tas ut. Det bør i stedet tas inn at materialvalg, utforming og integrering i eksisterende bygning/anlegg skal vektlegges der det er snakk om verneverdige bygninger og vernemiljøer.</p> <p>16. Kommunen bør vurdere om det er god byforming å åpne for parkeringsanlegg på bakkenivå med tomme/døde fasader på byens mest sentrale områder. Det bør gjøres vurdering av hva «døde fasader» gjør for attraktiviteten på uterommene og opplevelsen av en trygg by.</p> <p>17. Det bør det stilles krav om at en viss andel av parkeringsplassene i nye</p>	<p>Det vil følges opp i arbeidet med gatebruksplan.</p> <p>Tunellene er en del av kommuneplanens arealdel og er forankret i RTP perioden f.o.m. 2023. Dette er innenfor sentrumsplanens tidsrom og må derfor med.</p> <p>Er vurdert og foreslås ikke endret.</p> <p>Er vurdert og foreslås ikke endret.</p> <p>Er vurdert og en ser at nye parkeringsanlegg får strømtilkobling</p>	<p>endret til også å omfatte Os kapell. Gassverksbakken får signaturen Viktige gateløp på grunn av opprinnelig steinsetting fra 1800 tallet (kullertstein).</p>
--	---	---	---

	<p>byggeprosjekter tilrettelegges med ladetilbud.</p>	<p>som følge av utbyggers tilrettelegging. En mener derfor at det ikke er behov for å forme dette som en bestemmelse.</p>	
Statens Vegvesen	<p><i>Innsigelser</i></p>	<p>Vegloven sier at tiltak er søknadspliktige så lenge de er innenfor offentlige vegers byggegrense. For at det ikke skal bli tvil om at denne loven gjelder vil bestemmelsen (§2.18) bli endret slik at statens vegvesen innsigelse blir ivaretatt.</p>	<p><i>Endringer som følge av innsigelser.</i></p>
	<p>1 Det må tas inn en planbestemmelse om at Statens vegvesen skal godkjenne byggeplan for alle tiltak på og langs riksveg 21, fylkesveg 21 og fylkesveg 22 før gjennomføring. Vi fremmer <i>innsigelse til</i> planen inntil dette kravet tas inn i planbestemmelsene.</p> <p>2 Planbestemmelsene § 2.18 er i strid med vegloven § 30. Det må tas inn et punkt i planbestemmelsene § 2.18 om at bestemmelsen ikke skal gjelde eiendomsgrenser mot riks- og fylkesveger. Statens vegvesen fremmer <i>innsigelse til</i> denne planbestemmelsen.</p>		<p>§ 2.18 Bebyggelsesstruktur (jfr.pbl § 29-4, andre og tredje ledd)</p> <p>Bebyggelsen skal plasseres i eiendomsgrense mot gate, eller følge fasaderekkes overordnede plassering. Bebyggelsen bør plasseres i nabogrenser (jfr. Retningslinje § 2.20).</p> <p>Bestemmelsen gjelder ikke for tiltak som vil berøre eiendomsgrenser inntil riksveg 21, fylkesveg 21 og fylkesveg 22. For tiltak på og inntil riksveg 21, fylkesveg 21 og fylkesveg 22 skal Statens vegvesen godkjenne byggeplan for tiltak, jfr. vegloven § 30.</p>
	<p><i>Faglige råd</i></p>		<p><i>Endringer som følge av faglige råd.</i></p>
	<p>1 Vi er usikre på hvorvidt valgt plannivå vil kunne gi et detaljnivå som tillater byggetiltak</p>		<p>Ønsket om opplisting av</p>

	<p>uten regulering i de områdene dette vil være aktuelt. Vi savner også en oversikt over hvilke reguleringsplaner og bestemmelser som fortsatt skal gjelde.</p> <p>2 Vi har forståelse for at Halden kommune ønsker en utbedring av eksisterende hovedvegnett, men vi minner om at gjennomføringen av det foreslåtte tiltaket er avhengig av en finansiell avklaring. Det er foreløpig en stor usikkerhet knyttet til trasvalg, løsninger, gjennomføringstidspunkt og finansiering av tiltaket.</p> <p>3 Med henvisning til statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, savner vi en tydeligere satsing på kollektivtransport i planen. Vi mener også at Halden kommune i større grad bør iverksette parkeringsrestriktive tiltak for å utfordre privatbilistenes fordeler i sentrum.</p> <p>4 Vi forutsetter at retningslinjer for behandling av støy og luftkvalitet (T-1442/2012 og T-1520) i arealplanlegging legges til grunn for vurderinger i sentrumsplanen. Dette kravet bør innlemmes i planbestemmelsene §§ 1.3</p>	<p>reguleringsplaner innen planområdet er vurdert, men som § 1.1 sier går kommunedelplanen foran tidligere reguleringsplaner, ingen foreslås opphevet. Liste over reguleringsforhold i sentrum blir utarbeidet og vil følge vedtatt plan som vedlegg.</p> <p>Kommunen er kjent med dette, men forventer at RTP blir fulgt opp i Fylkets prioriteringer for riks og fylkesveinettet i Halden.</p> <p>Forholdet er vurdert i forhold til utarbeidelse av planforslaget.</p> <p>Bestemmelsens § 1.3 og 1.5 omfatter støy og luftkvalitet og håndtering av dette i byggetiltak/plan. Bestemmelsen sier at en må forholde seg til de til enhver tid gjeldende</p>	<p>Bestemmelsens § 1.3 og 1.5 blir tilføyd med følgende tekst.</p> <p>Retningslinjer for behandling av støy og luftkvalitet (T-1442/2012 og T-1520) i</p>
--	--	--	---

	og 1.5	statlige retningslinjer. Ser at det ønskes en presisering av forskriftens nummer. Dette tas med i bestemmelsen.	arealplanlegging legges til grunn for vurderinger i sentrumsplanen.
Jernbaneverket	<i>Innsigelse</i>		<i>Endring som følge av innsigelse.</i>
	1 Jernbaneverket har innsigelse til at uttrekkssporet, slik det ligger i dag, ikke er lagt inn i sentrumsplanen eller sikret i en planbestemmelse.	I møter med Jernbaneverket fastholder Jernbaneverket at de vil legge inn innsigelse på planen hvis dette ikke blir ivaretatt. Dette uavhengig av om det i diverse dokumenter er gitt signaler om at sporet kan avvikles. Dagens trafiksituasjon på Halden stasjon og løsninger for fremtidig trafikk over og til Halden stasjon nødvendiggjør at det finnes en uttrekksløsning på Halden stasjon. Rådmannen har på denne bakgrunn vurdert muligheten for å oppnå meglingsenighet på dette punktet som svært lite sannsynlig. Innsigelsen er en klar nasjonal interesse og en må påregne at departementet vil være avgjørelsesmyndighet i denne saken. Vurderingen er at en bør imøtekomme innsigelsen og prøve å finne løsninger for fremtidig spor langs hovedsporet. Dette bør løses når ny stasjon og hovedspor	Nye bestemmelser; JERNBANE §2.25 Uttrekkssporet på Mølen (jf. PBL § 11-4 nr. 4:) Uttrekkssporet opprettholdes så lenge det er behov for dette. I forbindelse med nytt spor inn til Halden og bygging av nytt stasjonsområde, skal en søke løsning på etablering av nytt uttrekkspor langs hovedsporet. Intensjonen i reguleringsplan av 2005 og senere studier på mulighet av uttrekkspor langs hovedsporet skal ivaretas for å frigjøre Mølen som fremtidig havn/byggeområde. § 2.26 Jernbaneområdet mellom stasjonsbygget/hovedsporet og Jernbanegata. (jf. PBL § 11-4 nr. 4:) Jernbaneformålet opprettholdes inntil flytting av eksisterende virksomhet er gjennomført eller arealet er frigitt av Jernbaneverket.

	<p>2</p> <p>Vi krever at planen suppleres med følgende bestemmelse, jf. PBL § 11-4 nr. 4: Jernbaneformålet opprettholdes inntil flytting av eksisterendevirksomhet er gjennomført eller arealet er frigitt av Jernbaneverket.</p> <p>Jernbaneverket har innsigelse til planforslaget dersom denne bestemmelsen ikke blir vedtatt i forbindelse med behandling av planen.</p>	<p>anlegges. Planleggingen av dette blir å ta som en del av den fremtidige kommunedelplan Jernbane og stasjon som Jernbaneverket vil igangsette i løpet av 2016/17.</p> <p>Rådmannen foreslår å ta inn en ny bestemmelse som ivaretar uttrekksporet inntil ny løsning blir bygget.</p> <p>Eiendommen er i dag Jernbaneverkets og kommunen har få muligheter å komme til området så lenge Jernbaneverket ikke vil avhende dette. For å komme til området som utbyggingsområde må en foreta regulering og gjennom denne få et grunnlag for ekspropriering. Dette er en tidkrevende prosess. Jernbaneverket motsetter seg ikke intensjonen i planen at området skal utvikles som et sentrumsformål med bebyggelse og kollektivterminal. På grunn av usikkerhet til linjeføringer og fremtidig plattform, ønsker en å opprettholde jernbaneformålet inntil en i prosessen med ny jernbane har avklart plassbehovet. På bakgrunn av denne utredningen vil en kunne frigi området helt eller delvis til planens</p>	
--	--	---	--

		<p>intensjon.</p> <p>Rådmannen har vurdert mulighetene for å komme til omforent løsning som små og foreslår derfor at det lages en ny bestemmelse som ivaretar jernbaneformålet inntil avklaring foreligger.</p>	
	<i>Faglig råd</i>		
	Vi anmoder kommunen at hensynssonen til jernbane utvides til å inkludere jernbanetomta, Mølen og Tyska inntil forstudiet med traseoptimalisering av Østfoldbanen mellom Haug – Halden og riksgrensener ferdigstilt .	Anmodningen er vurdert og en finner at gjeldende reguleringsforhold og trase i henhold til NTP og jernbanelovens § 10 er ivaretatt med de hensynsoner som er lagt inn i planen.	
Maritimt museum	<i>Faglig råd</i>		
	Gir råd om å utføre undervannsarkeologiske undersøkelser og registreringer for å legge til rette for tilrettelegging av småbåthavn eller mudringer for å forbedre seilingsadkomsten.	Bestemmelsenes § 1.8 og 1.9 ivaretar rådet når det skal foretas tiltak som berører sjøområder.	
Kystverket	<i>Faglig råd</i>		
	Uheldig å benytte arealformål sentrumsformål ut i fra støy knyttet til havnedrift. Dette ut fra at sentrumsformål inkluderer boligformål. Bestemmelsen bør også inneholde et plankrav for Mølen.	Bestemmelsen om støy § 1.3 ivaretar dette. Retningslinjene for Mølen forutsetter regulering av arealer som ikke skal benyttes til havneformål. Rådet er fulgt opp i planen.	

Direktoratet for mineralforvaltning	Har ingen merknader eller innspill til planen.		
Den Norske kirke	<i>Innspill</i>		
	<p>Sikre nye gravplassområder og buffersoner rundt disse.</p> <p>Legges området nord for kirkegården ut til barnehage, må det sikres områder annet sted for å sikre fremtidige arealer for nye gravplasser (eks. IFEs område).</p>	<p>Innspillet er ivaretatt i planen ved at nytt kirkegårdsområde er lagt bak Ifes anlegg i Os Alle 5.</p> <p>Forholdet til Ifes behov for parkering for egen virksomhet blir å løse i reguleringsarbeidet. Kompensasjon for å fremskaffe nye parkeringsplasser blir vurdert opp mot kostnader for å skifte ut masser i områder med fylling (Område avsatt til barnehage)</p>	

Interesseorganisasjoner/Rådsuttalelser

Myndighet	Innsigelse /faglig råd/innspill	Håndtering	Forslag til endring
Råd for eldre	Har ingen innspill eller merknader.		
Råd for funksjonshemmede	<i>Innspill</i> Ønsker at dispensasjonssaker som omhandler universell utforming blir forelagt rådet før de vedtas. Dette som en ending i bestemmelsen	Dette er en rutine som bør innarbeides hos byggesak og en finner det ikke hensiktsmessig å legge dette inn som en bestemmelse.	
Halden næringsråd	<i>Innspill</i> Ønsker at planavdelingen blir styrket. Bedre analyser som grunnlag før beslutningen om to tunneller tas. Bedre skilting og flere parkeringsplasser både nord og sør i sentrum. Bedre og flere lekeapparater i Busterudparken. Bedre adkomsten til Sentrum nord. Nøyere vurdering av høydebegrensningen og høyere utnyttelsesgrad. Redusere kravene til parkering og utearealer i sentrumsområdet. Legge til rette for IFEs virksomhet.	Nu strategisk nærings og planfunksjon vil ivareta dette. Tunellene er allerede i RTP og kommuneplanens arealdel. Vurderinger på behov er foretatt i tidligere planarbeid. Forholdet til parkering er vurdert og tatt opp som et tema i planen. Er ikke en plansak Skilting må tas opp i gatebruksplan Se sakens generelle kommentar. Er vurdert.	

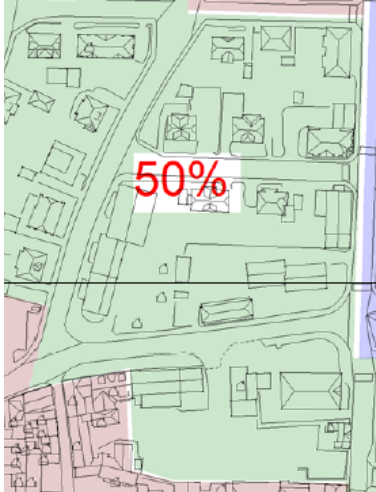
<p>Halden kulturråd</p>	<p><u>Innspill</u></p> <p>Planen bør ha klarere målsettinger og mer konkrete bestemmelser for å hindre at intensjonen i planen blir undergravd.</p> <p><u>Kulturkvartalet</u> Kulturkvartalet bør være et hovedsatsingsområde. Bruk og istandsetting må prioriteres. Kulturkvartalet bør også omfatte Frelsesarmeens bygg og Moderne markiser. Samfundet er en del av kulturkvartalet og bør også i fremtiden inngå i dette. Utearealet bør utvides til å omfatte parkeringsplassen og «Branntomta».</p> <p><u>Handel</u> Legge til rette for handelsutvikling i gågata. Stoppe videre kjøpesenterutbygging i sentrum. Bedre vilkår for parkering i sentrum. Satsing på tilrettelegging av elvekanten og stoppe innbygging av elva.</p> <p><u>Bygningsvern og utbygging</u> Se på helhetlige miljøer og ikke bare enkelthus.</p>	<p>Er vurdert og endringer i forhold til faglige råd ivaretar dette i stor grad for den historiske delen av byen.</p> <p>Forholdet rundt kulturkvartalet er diskutert og en finner at formålsendringene som ligger i plankartet vil være dekkende for de muligheter og ønsker som er for videre utvikling av kulturkvartalet.</p> <p>Eier av «Branntomta» er villig til å fravike sitt areal mot kompensasjon for tapte parkeringsplasser. Kommunestyret bør lage sak der man sikrer seg arealer og legger til rette for den utviklingen som kommunestyret mener er riktig for Kulturkvartalet. Behovet legges til Kulturplan å avklare.</p> <p>Planen har hatt som målsetting å legge til rette for dette. Bestemmelsenes , sentrumsformålet og tilrettelegging for bolig og næring skal legge til rette for at handelen i områder utenom Tistaområdet ivaretas.</p> <p>Er vurdert under faglige råd fra fylkeskommunen.</p>	
-------------------------	---	---	--


	<p>Ikke ønskelig med kontrasteffekter når det bygges nytt i den historiske bebyggelsen. Jfr bestemmelsen § 2.5. Bestemmelsen bør strammes opp slik at den fremstår som tvetydig.</p> <p>Man ønsker ikke at Bestemmelsen i § 2 med underpunkter, skal åpnes for skjønn, men fremstå som klare krav.</p> <p>Historiske grøntområder må bevares.</p>		
Oslofjordens friluftsråd	<i>Innspill</i>	Innspillet er registrert og må ivaretas at detaljplanlegging.	
	<p>Sikre at tilstrekkelig areal avsettes mellom boliger og elva på utbyggingsområdet Grønland.</p> <p>Sikre tilstrekkelig grøntstruktur mellom jernbane og utbyggingsområde på Tyska.</p>		
Naturvernforbundet i Halden	<u>Innspill</u>	<p>Planen legger statens anbefalte grenser til grunn. Forholdene i Halden må sees i sammenheng med den landhevningen som også skjer. Vi ser ikke behov for å justere verdien.</p> <p>Støypåvirkning fra Havn og Jernbane må løses i byggetiltak. Statens retningslinjer for støy og luftkvalitet legges til grunn.</p> <p>Tunellene er lagt inn i samsvar med kommuneplanens arealdel og vedtatt RTP.</p> <p>Trase til jernbane inn til Halden er lagt inn i forhold til vedtatt linjeføring i</p>	
	<p>Mener planen tar for lite hensyn til forventet klimaendring og havnivåstigning. De grønne naturverdiene bør vektlegges i større grad.</p> <p>Støypåvirkning av jernbane og havn må inn i planen.</p> <p>Grøntstrukturen langs elva bør gjøres bredere.</p> <p>Tunellene må avventes til ny jernbanetrase er fastsatt.</p> <p>Avvente utbygging av Tyska til ny jernbanetrase er fastsatt.</p>		

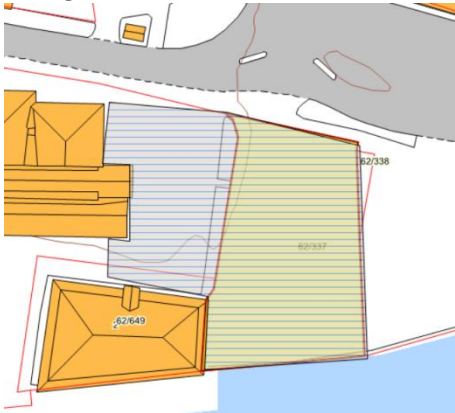
		NTP og konseptutredningen til NSB.	
Fredrikshalds Turnforening	<i>Innspill</i>	<p>Mulighetsstudie for ny skole lagt til Os viser at det er plass til å legge Rødsberg skole med funksjoner og idrettsbygg sammen med Os skole. Dette vil ivareta ønsket fra Fredrikshalds turnforening. Detaljplanlegging vil vise hvordan dette løses.</p>	
	<p>Ny hall for foreningens aktivitet må være på plass før en legger ned gymsalene ved Rødsberg ungdomsskole. Har behov for arealer tilsvarende dagens kapasitet og i tillegg et areal som tilsvarer om lag 200 m².</p>		

Næringsliv/private

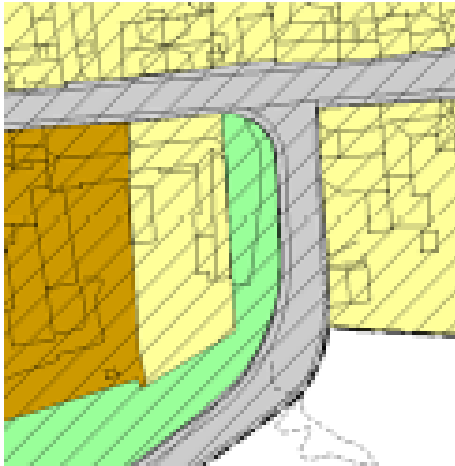
Kiellands gate eiendom AS	<p><i>Innspill</i></p> <p>Utnyttelsesgraden for eiendommene i Kiellands gate 1. er for lav i forhold til eksisterende bebyggelse på eiendommen.</p>	Samme gjelder for nr. Kiellands gate 3 og Jernbanegata 10. Kartet for BYA vil bli justert får disse tomtene i forhold til faktisk situasjon.	<p><i>Endringer som følge av innspill</i></p> <p>Utnyttelsesgraden for området endres til 100%</p>
Karen Therese Lund	<p><u>Innspill</u></p> <p>Utvikle handel og næringsområdene i sentrum. Gjøre gågaten mere komprimert, benytte arealene til aktiviteter.</p> <p>Styrk og ha skole og barnehage i sentrum. Flytt studentene tilbake til byen.</p> <p>Styrk elva som grøntområde og ta vare på grøntområdene i sentrum. Utvikle disse.</p> <p>Ny gangbru som forbinder jernbaneområdet til Fisketorget.</p>	Planforslaget oppfyller i stor grad innspilllets ønsker og vil bli fulgt opp i realisering av planen.	Flytting av høgskole og studenter tilbake til bysentrum har vært et ønske, men på grunn av allerede etablerte strukturer ser man dette som lite sannsynlig. I et mere langsiktig perspektiv vil man prøve å få etablert forbindelse mellom jernbaneområdet og Fisketorget. Dette vil bli tatt opp og vurdert i forbindelse med planlegging av nytt stasjonsområde.
Inger Margrethe Davidsen	<p><i>Innspill</i></p> <p>Ved utbygging av skole og idrettshall i sentrum bør en også bygge svømmehall.</p> <p>«Branntomta» ved biblioteket bør brukes som grøntområde som en del av kulturkvartalet.</p> <p>Tenke på trafikk og krysning av trafikkert vei ved anleggelse av park ved Konservativen. Bør vurdere</p>	Detaljplanlegging av nytt skolesentrum på Os vil være rette nivå og vurdere svømmeanlegg lagt til sentrum.	Vurdering av kulturkvartalet er jort i forbindelse med Kulturrådets innspill.

	at denne blir lagt inn i Kulturkvartalet i stede for.		
Sven Stranger	<i>Innspill</i>	Overordnet veiplanlegging av innfartsvei skal gjøres i forbindelse med revidering av kommuneplanens arealdel.	
	Legge inn alternativ innfart vest og havnevei til Halden inn i planforslaget. Viser til utredninger fra 2004.		
Halden Arkitektkontor	<i>Merknad</i>	Vurdert og avgjørelsen tilligger kommunestyret i sin behandling.	
	Anmoder formannskapet og kommunestyret om ikke å vedta planforslaget. Mener planforslaget ikke en planfaglig godt nok.		
Habo v/Jan Erik Solheim	<i>Innspill</i>	<p>For området fra Karl Johans gate og frem til Oscars Gate fra Kristian Augusts gate til Larsenhagen er BYA satt til 50 %. På grunn av enkelte eiendommers utnyttelsesgrad og utnyttelsesgraden på tiliggende områder vil det være aturlig at dette området også har 65 % BYA. Det foreslås at området får økt BYA til 65 %</p> <p>Byggehøyder ut over det som ligger i planen må tas som en kvartalsstudie når utbyggingsprosjekter foreligger. Lys og solforhold vil være viktige elementer i en slik studie sammen med muligheten for å få en helhetlig utbygging av områder.</p>	<p><i>Endring som følge av innspill.</i></p> 
	<p>For lav utnyttelsesgrad i Kiellands gate 1- og Karl Johans gate mot Riksveg 22, bør økes til 100 %. Verneverdien på eiendommen Niels Stubs gate 5, Hannibal Sehesteds gate 12 og 14 burde vært varslet.</p> <p>Krtet med byggehøyder bør kvalitetssikres.</p>		<p>Området fra Karl Johans gate og østover får BYA 65 %</p>

<p>ROM eiendom</p>	<p><i>Innspill</i></p> <p>Støtter utbyggingsplanene for Tyske og Hollenderen. Legge til rette for gående og syklende i sentrum. Bør vurdere å øke byggehøydene for deler av kvartalstrukturen. Viktig at arealer mellom jernbanestasjonen og Jernbanegata benyttes til byutvikling og ikke som flateparkering.</p>	<p>Byggehøyder ut over det som ligger i planen må tas som en kvartalsstudie når utbyggingsprosjekter foreligger. Lys og solforhold vil være viktige elementer i en slik studie sammen med muligheten for å få en helhetlig utbygging av områder. Øvrige innspill blir å ivareta ved detaljplanlegging (Jernbaneområdet).</p>	
<p>SG- Arkitekter v Per Stenseth</p>	<p><i>Innspill</i></p> <p>Gjenskaping av bystruktur og byrom på Fisketorget. Benytte noe av dagens gategrunn til byggegrunn slik som situasjonen var frem til midten av 1990 tallet. Viser forslag gjennom skisser.</p>	<p>Innspillet burde vært en del av innspillene som kom da planarbeidet startet men rådmannen har forståelse om at nye tiltak kan dukke opp under veis i en planprosess.</p> <p>Forslaget er å gjenskape en bebyggelsesstruktur som var her frem til 1990 tallet. Da ble Fisketorget utvidet som følge av Tistasenterets bygging og fjerning av bensinstasjonen som lå på området der opprinnelig bebyggelse lå.</p> <p>Tomten (62/337) eies i dag av Halden kommune og brukes som parkering. Forslaget viser hvordan denne parkeringen kan opprettholdes i området hvis nedbygging. Ut fra historisk situasjon, muligheten for</p>	<p>Endrings som følge av innspill.</p> <p>Forslag til formålsendring:</p> 

		<p>å knytte Tistasenteret nærmere Wiels plass og dermed Storgata samt skape aktivitet i området anbefaler rådmannen at det legges til rette for at området kan bebygges. Dette medfører at en foreslår et den delen av gategrunn som omfattes av 62/237 og frem til Tistasenterts fasade blir sentrumsformål.</p> <p>Da en må ta hensyn til Spinneriets sjøbod, Fisketorget, parkering og trafikksituasjonen i området mener en at utbygging av området må løses gjennom egen reguleringsplan.</p> <p>Mulighet for fremtidig forbindelse til jernbaneområdet må også ivaretas i planforslaget.</p>	<p>Gategrunn for området</p>  <p>Endres til sentrumsformål.</p> <p>Fisketorget § 2.272015.05.2222.05.2015 Fisketorget – område med sentrumsformål</p> <p>Området bygges ut på grunnlag av ny reguleringsplan for utbyggingsområdet.</p>
SG- arkitekter	<p><i>Innspill</i></p> <p>Bør arbeide videre med planforslaget da det fremlagte forslaget har i for stor grad tatt hensyn til vernehensynet. Forslaget legger ikke i stor nok grad opp til muligheten for å nå målsettingene i planprogrammet.</p> <p>Skeptiske til at folkevalgte gjennom en faggruppe opptrer som byplanleggere. Ønsker en mere fagprofesjonell kompetanse inn i arbeidet og at</p>	<p>Viser til generelle kommentarer i saken.</p>	

	<p>politikerne utformer målsettinger som denne gruppen gir svar på. Dette for å skille mellom roller og kompetanse.</p> <p>Etterspør en økonomisk analyse på bakgrunn av bestemmelsenes krav sett opp mot målsettingen om mere kompakt og urbant bysentrum.</p> <p>Bør foreta en bredere vurdering av høyder og volum med bakgrunn i ønsket om fortetting og ønsket utvikling.</p>		
IFE v Morten Engebretsen	<p><i>Innspill</i></p> <p>Motsetter seg at tiltenkt fremtidig kirkegårdsareal blir lagt til deres eiendom og parkeringsplasser.</p>	<p>Forholdet til Ifes behov for parkering for egen virksomhet blir å løse i reguleringsarbeidet. Kompensasjon for å fremskaffe nye parkeringsplasser blir vurdert opp mot kostnader for å skifte ut masser i områder med fylling (Område avsatt til barnehage). Kommunestyret er kjent med Ifes behov for parkering og vil ta det med i de planer som legges for området.</p>	
Maxmill	<p><u><i>Innspill</i></u></p> <p>Mener planen bærer for sterkt preg av vernehensyn. Spesielt krav om estetisk tilpasning til eksisterende bebyggelse og høydebegrensninger.</p>	<p>Planen er utformet på bakgrunn av politiske mål og rammer for arbeidet. Bysentrum har 3 nasjonalt viktige kultur/bygningsmiljøer. 2 nye områder vil i løpet av 2015/16 bli vedtatt. Dette setter krav til utforming av Halden bysentrum. Planen legger opp til muligheter for utvikling, men i samspill med eksisterende bebyggelse.</p>	

	<p>Sentrumsplanen bør løse kjøremønsteret på nordsiden, fremmer innspill på et løsningsforslag.</p> <p>Spiller inn forslaget om utnyttelse av «branntomta» (Teatergata 2) til bolig og parkeringsformål. Ønsker å samspille med kommunen og få en helhetlig løsning på egen eiendom og kommunens parkeringsplass på «den lille skolegården».</p>	<p>Kjøremønsteret løses i gatebruksplan utenom formell planbehandling etter Plan og bygningsloven.</p> <p>Blir å løse i sak for kommunestyret om fremtidig kulturkvartal på bakgrunn av kulturens behov.</p> <p>Vurderer ikke endring av formål i Kulturkvartalet.</p>	
<p>Østby eiendom Festningsgata 16</p>	<p>Innspill</p> <p>Del av Landsbergs plass ønskes opprettholdt som gategrunn og adkomst til Festningsgata 16. Ønsker BYA økt fra 50% til 75% på grunn av tidligere tillatelse for bygging av nybygg i bakgården.</p> <p>Ønsker høyere byggehøyde (9m) og at kravene til lek og opphold tilpasses at det kan bygges 9 leiligheter på eiendommen.</p> <p>Kravet til parkering bør ikke gjelde for eiendommer i Festningsgata.</p>	<p>I dag er området en del av veigrunnen og blir benyttet som parkering for eiendommen Festningsgata 16. Tidligere vurderinger på området tilsier at en ønsker å opprettholde arealet som gategrunn for parkering da det i nedre del av Festningsgata ikke er gateparkering. Formålet i planen foreslås endret til gategrunn (veg).</p> <p>BYA for området er vurdert og en ser ikke grunn for å endre dette som en generell BYA for området. For enkelte eiendommer vil BYA være høyere og planens fastsettelse av BYA vil medføre at eksisterende BYA ikke utvides. Noe som er ønskelig.</p> <p>Byggehøyden for området endres ikke. Endringer på byggehøydene i dette området er sårbart for det helhetlige miljøet og her må det individuelle</p>	<p><i>Endring som følge av innspill.</i></p> <p>Formålsendring på Landsbergs plass endres fra grøntstruktur til veg.</p> 

		vurderinger som legges til grunn for dispensasjoner/reguleringer.	
Ole Roald AS Arkitektur	<i>Innspill</i>	Viser til generelle kommentarer i saken.	
	<p>Planen legger større vekt på vern og restriksjoner i forhold til tilpasning til eksisterende bebyggelse, enn den fremmer en god byutvikling gjennom fortetting og urbanisering av sentrum. Planen bør utvikles for å kunne ta opp fortetting og urbanisering i større grad.</p> <p>Vernekartet bør i større grad tydeliggjøre områder for bevaring og hvilke områder som kan tillate transformasjon.</p> <p>Kravene til høyder er for strengt satt og en bør åpne for mer enn 3 etasjer i sentrums mest sentrale områder.</p>		
Trond Østby	<i>Innspill</i>	<p>BYA for Johan Stangs plass er satt ut fra eksisterende reguleringsbestemmelse som sier 50 % bebygd areal. Det bebygde arealet samt parkering på tomten oversiger dette. For samsvar med dagens beregning av BYA med fotavtrykk og parkering er det riktig å sette BYA til 100 % for dette området.</p> <p>Med bakgrunn i områdets historiske verdier økes ikke byggehøyde. Endringer på byggehøydene i dette området er sårbart for det helhetlige miljøet og her må det individuelle vurderinger som legges til grunn for</p>	<i>Endring som følge av innspill.</i>
	<p>BYA for Johan Stangs plass 1 økes til 75%, Høyden endres til 9 m og kravet til parkering og utearealer blir tilpasset økt utnyttelse av eiendommen.</p>		<p>BYA for Johan Stangs plass 1 settes til 100%</p>

	<p>Byggehøyde for Kristian Augustas gate 6 (sentrum bilservice) settes til 18,5 meter tilsvarende som Rødsberg kvartalet.</p> <p>Grønland 6 BYA økt til 100 %, Byggehøyde økes til 25 meter.</p> <p>Byggehøyden for Peder Ankers gate tilpasses vedtatt reguleringsplan.</p> <p>BYA for Borgerskansen 9 justeres i forhold til faktiske forhold.</p> <p>Innhakk i Tistaelva (Høvleriet) ønskes som byggegrunn med BYA 90% og 15 m høyde (5 etasjer)</p>	<p>dispensasjoner/reguleringer.</p> <p>Byggehøyder for kvartalet «Sentrum Bilservice», Grønland samt BYA er vurdert i planarbeidet.</p> <p>Forholder seg til dagens situasjon og er i samsvar med denne.</p> <p>Generelt er det slik at eksisterende bygg blir stående slik dagens situasjon er. BYA vil først slå inn ved utvidelser av eksisterende bygningsmasse.</p> <p>Gjenfylling av innhakk er utførlig diskutert i reguleringsplan for området og i sentrumsplanarbeidet. Det er ikke aktuelt å legge området ut som byggegrunn.</p>	
Frøydis Blok	<p><i>Innspill</i></p> <p>Sikre større grønt og friområder i planområdet, samt sikre kystsonen for allmennheten. Istandsette og ruste opp lekeplassene i sentrum. Bedre vedlikehold av leke og friområdene i sentrum. Ny bebyggelse bør bygge opp under byens egenart.</p>	<p>Rådmannen mener at i hovedsak har planarbeidet ivaretatt dette og det er pekt på dette i beskrivelsen og utforming av bestemmelser og plankart.</p>	
Jan Erik Carlsson	<p><i>Innspill</i></p> <p>I påvente av tunell mot Iddesiden bør Bondebakken rustes opp for å avlaste trafikk i Elvegata.</p>	<p>Bondebakken ligger utenfor planområdet og innspillet hører mer hjemme i en revisjon av</p>	

		kommuneplanens arealdel med trafikkutredning for hovedvegnettet i Halden.	
Ringstad eiendom	<i>Innspill</i>		<i>Endring som følge av innspill</i>
	Ønsker at reguleringsplanen Detaljreguleringsplan for Os Alle 4,9,11 og 13 (vedtatt 19. august 2013) gjelder foran sentrumsplanen,	<p>Reguleringsplanen for Os Alle 4 er vedtatt i 2013. I forhold til mulighetsstudie for ny skole og idrettsfunksjoner i området viser en at det er mulig å lokalisere ny skole til området uten at det berører Os Alle 4. Reguleringsplanen har sentrumsformål for hele det berørte område. Inn under sentrumsformål dekkes skolebygg. Dvs reguleringsplanen dekker de ønsker politikken har for å se hele området under ett som et skoleområde.</p> <p>Ut fra en slik synsvinkel og at all skoleutbygging må reguleres ser en ikke behov for at arealet er utpekt som et mulig fremtidig skoleområde. Grunneier er varslet og motsetter seg at det foretas formålsendring som i realiteten begrenser hans muligheter hvis det ikke i fremtiden er skole eller offentlig formål på området.</p> <p>Rådmannen foreslår at reguleringsplan G-675 virker foran sentrumsplanen gjennom opplisting under § 1.1</p>	<p>§ 1.1 Reguleringsplan G 675 Os Alle 4,9,11,13 gjelder foran sentrumsplanen.</p>