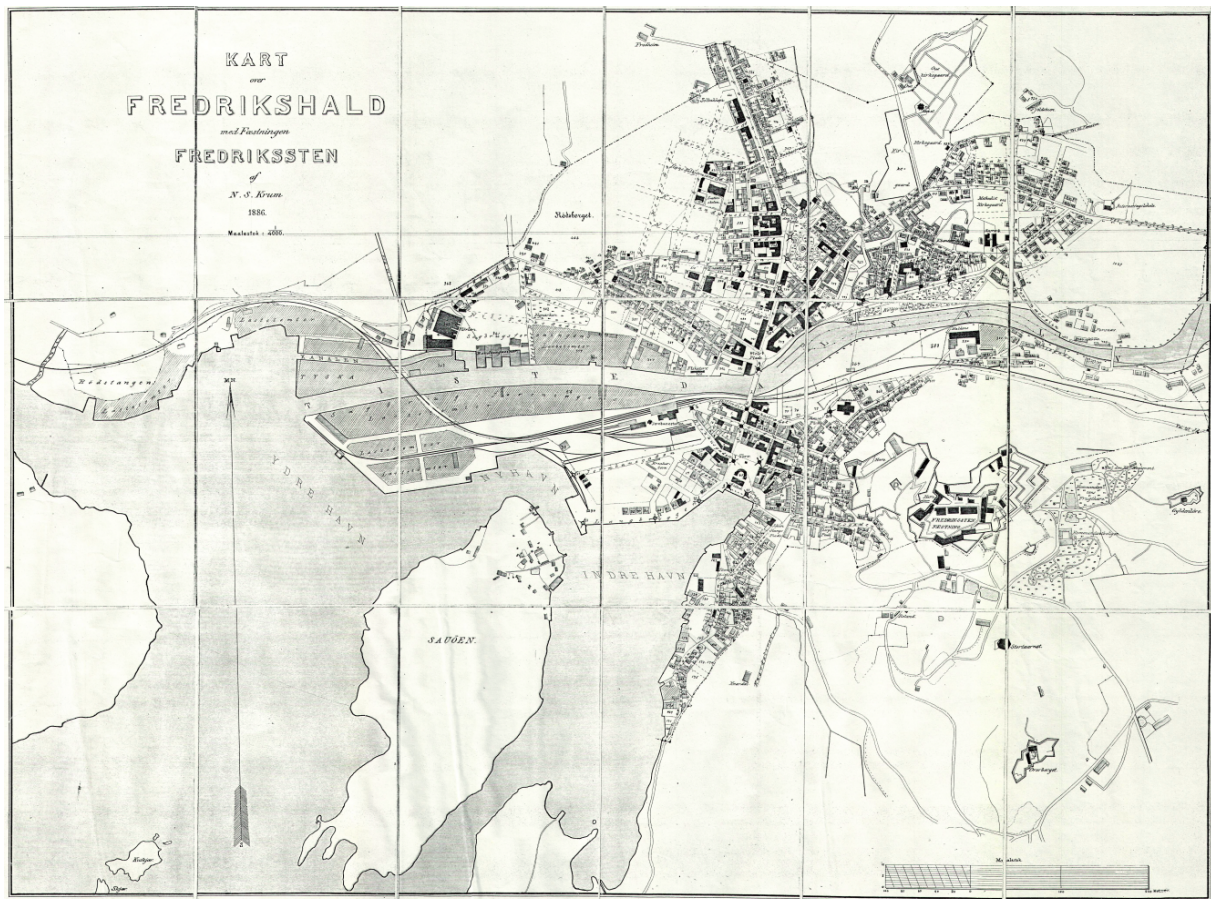


Planprogram rullering av Kommunedelplan Sentrumsplan for Halden



Prosjektbeskrivelse		
Arkivsak	2024/1926	
Plan	Kommunedelplan	
Formål	Formålet med planarbeidet er å revidere den eksisterende sentrumsplanen fra 2017 og gjøre oppdateringer for å sikre en kompakt, attraktiv, klimavennlig og helhetlig utvikling av sentrumsområdet i tråd med tidens krav.	
Planavgrensning	Samsvarer med avgrensning til Sentrumsplanen 2017 – 2029	
Utredninger	Planen blir utforma som en kommunedelplan, men med detaljering av noen områder og formål. Som del av planarbeidet vil det bli gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) og en konsekvensutredning (KU) av minst fem tema: naturverdier, landskap, nærmiljø og friluftsliv, kulturminner og kulturmiljø og bolig- og næringsutvikling.	
Framdriftsplan	Forslag til planprogram Kunngjøring/høring Vedtak av planprogram Utarbeiding av planforslag Høring av planforslag Egengodkjenning av plan	Mars 2025 April 2025 Juni 2025 August 2025 – Juni 2026 Aug. 2026 Des. 2026
Organisering	Arbeidet er ledet av prosjektgruppe ledet av spesialrådgiver Espen Sørås ved overordnet plan/samfunnsavdelingen. Styringsgruppe for arbeidet er KLG og ledes av kommunedirektør Roar Vevelstad Formannskapet er planutvalg for planarbeidet	
Vedtak	Formannskapet 20. mars 2025	

Innhold

1	<i>Innledning</i>	5
1.1	Mandat	5
2	<i>Bakgrunn og formålet med planarbeidet</i>	5
2.1	Hvorfor rulling av sentrumsplanen	5
2.2	Hva skal løses?	5
3	<i>Premisser for planarbeidet</i>	6
3.1	Nasjonale føringer	6
3.2	Regionale føringer	7
3.3	Kommunale føringer	7
4	<i>Planavgrensning</i>	8
4.1	Planområdet fra gjeldende plan	9
4.2	Forholdet til kommuneplanens arealdel	9
5	<i>Føringer som gjelder for planarbeidet</i>	10
5.1	Reguleringsplaner innenfor sentrumsplanområdet	10
6	<i>Planprosessen/plannivå</i>	15
7	<i>Organisering</i>	16
7.1	Kostnader for planarbeidet	16
8	<i>Framdrift</i>	17
9	<i>Kommunikasjon og medvirkning</i>	17
10	<i>Behovet for utredninger i planprosessen</i>	18
11	<i>Viktige temaer i planprosessen</i>	18
11.1	Sentrumsplanens handlingsrom og forventningsavklaring	18
11.2	Boliger	18
11.3	Lek og rekreasjon	19
11.4	Kulturmiljøer/vern	19
11.5	Nærmiljø/Friluftsliv	20
11.6	Barn/ungdom	20
11.7	Utbyggingsrammer og utbyggingspotensial	20
11.8	Teknisk og sosial infrastruktur	20
11.9	Grønn og blå struktur	21
11.10	Naturfarer Ras/Skred/flom	21
11.11	Mobilitet – gatebruk – forholdet til gatebruksplan	22

11.12	Større utviklingsprosjekt – potensiell sentrumsforskyving	23
11.13	Klima	23
12	<i>Konsekvenser for miljø og samfunn</i>	24
13	<i>Risiko og sårbarhet</i>	25

1 Innledning

1.1 Mandat

Rullering av kommunedelplan for Halden sentrum (sentrumsplanen) er en av planoppgavene i kommunen sin planstrategi for valgperioden 2024 - 2028, vedtatt 9. oktober 2024.

For å sikre en god planprosess som sikrer tidlig og god dialog med alle involverte og interesserte er det lagt opp til en planprosess som strekker seg fram til sommeren 2026.

2 Bakgrunn og formålet med planarbeidet

Gjeldende sentrumsplan ble vedtatt av kommunestyret mars 2017. Den bygger videre på sentrumsplanen vedtatt i 1983 som den gang var det første store sentrumsplanarbeidet på 157 år (byplan av 1826). Når planen nå revideres har det sammenheng med nye forutsetninger som vekstkrav til sentrum i ny arealplan, og overordnet politisk mål om en plan med gjennomføringskraft. Signaler fra utbyggere, entreprenører, politisk miljø mfl. peker på at gjeldene plan oppfattes for stram og rigid, spesielt i forhold til byggehøyder, parkering, uteoppholdsarealer, støy og lek. Samtidig er det et mål for sentrumsplanen at man skal sikre ivaretagelsen av Halden kommunes historiske kulturarv.

Ved økt arealutnyttelse er det særlig viktig å ha fokus på at bokvalitet, nærmiljø, særpreg, sosiale rom og rekreasjonsområder ivaretas.

Formålet er å utarbeide en sentrumsplan som bidrar til at byen blir et attraktivt sted å bo, jobbe og besøke, og som når kommunens målsetting om en levende og attraktiv by, samtidig som byens viktige kulturarv blir ivaretatt.

2.1 Hvorfor rullering av sentrumsplanen

Sentrumsplanen er fra 2017 og ble i 2023 evaluert i forhold til måloppnåelse og det regulatoriske. Både rapporten og kommunestyret har anbefalt at planen rulleres. Oppstart skal skje høsten 2024 og det forutsettes bred medvirkning fra innbyggere og næringsaktører. Prosessen kjøres som kommunedelplan. Det utarbeides planprogram som fastsetter rammene for rulleringen.

Det er et klart mål at kommunedelplanen skal forenkle prosessene for utvikling av sentrum og tilrettelegge for boligutvikling. Et mulig forenklende grep er å gå gjennom underliggende reguleringsplaner med tanke på om noen av dem kan oppheves, eller om det skal foretas endringer og harmonisering i forhold til revidert sentrumsplan, en såkalt planvask. Dette er i tråd med nasjonale mål og føringer.

2.2 Hva skal løses?

Et viktig mål er å legge til rette for flere boliger som Haldens befolkning trenger, innenfor de tilgjengelige økonomiske og miljømessige rammene. Dette inkluderer blant annet befolkningens

betalingsevne, kostnader ved utbygging, nødvendige bokvaliteter, verdifull kulturhistorisk bebyggelse, grunnforhold mm.

Uløste målkonflikter forsøkes avklart så langt som mulig. Både målkonflikter mellom ulike hensyn og mellom plannivå.

Forventningsavklaring av ulike roller og aktører, hva som kan og bør løses i en sentrumsplan, og hva som styres av andre lover og føringer, eller som løses bedre med andre verktøy.

I tråd med anbefalinger i sentrumsplanevalueringen skal planens regulatoriske grep forbedres for å bidra sterkere til å nå planens strategiske mål. Det er behov for en total gjennomgang av bestemmelsene og retningslinjene i gjeldende sentrumsplan mht. juridiske krav og opprydding i strukturen, i tillegg til revidering av bestemmelsene i tilknytning til parkering og uteoppholdsarealer, kravene til lekeplass, grad av utnytting mv.

I størst mulig grad bør man forsøke å løse motstridsproblematikk mellom sentrumsplanen og gjeldende reguleringsplaner. Dette omfatter både arealformål og ulike bestemmelser/retningslinjer.

3 Premisser for planarbeidet

3.1 Nasjonale føringer

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027. Spesielt gjelder regjeringens forventninger – trygge og inkluderende lokalsamfunn pkt 19 – 30.

Stortingsmelding nr. 18 (2016-2017), Bærekraftige byer og sterke distrikt, legger føringer for kommunens planlegging:

Sentrumsutvikling knyttes til gode levekår og en klimavennlig utvikling. Regjeringen legger særlig vekt på tre forhold:

- Kvalitet i de bygde omgivelsene
- Levende sentrum
- Inkludering og likeverdige levekår

Regjeringens visjon om et samfunn der alle kan delta står sterkt: «Difor er det viktig å fremme trygge og sunne stader, kulturmiljø og ei kjensle av å høyre til, sosiale møteplassar og eit levande sentrum.»

I stortingsmeldingen sier regjeringen at kommunene har et ansvar for å gå i dialog med utbyggere og innbyggere om utformingen av de bygde omgivelsene og å bruke plan- og bygningsloven som verktøy. Kommunene er oppfordret til å videreutvikle byenes grønnstrukturer som viktige for miljø, helse og trivsel, og å skape gode og inkluderende bomiljø.

Byområdene står ovenfor store klima- og miljøutfordringer. Utviklingen i byene må skje med tanke på å redusere klimagassutslipp og tilpasse seg et våtere, varmere og villere klima. Måltrettet arealplanlegging kan medvirke til mer attraktive bomiljøer i byene.

Øvrige nasjonale rammebetingelser finner vi i:

- Meld. St. 18 (2015-2016) Friluftsliv – Natur som kilde til helse og livskvalitet. Friluftsliv i nærmiljøet, grønnstruktur i byer og tettsteder.
- NOU 2015:16 Overvann i byer og tettsteder
- Statlige planretningslinjer for klima og energi (2024).
- Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2024).
- Riksantikvarens NB-register
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (1995).

3.2 Regionale føringer

Fylkesplan for Østfold (Østfold mot 2050) – under revisjon. Nytt plangrunnlag for alle planer i Østfold fra før oppløsning av Viken, vil ventelig bli gjort gjeldende i løpet av rulleringen av Sentrumsplan.

Regional plan for Klima og energi i Østfold 2019 – 2030

Regional vannforvaltningsplan 2022 – 2027 med vedlegg Innlandet og Viken

3.3 Kommunale føringer

3.3.1 Kommuneplanens samfunnsdel

Visjonen fra samfunnsdelen «Halden forberedt for omstilling» ligger til grunn for rullering av sentrumsplanen. Rulleringen skal bygge opp under at i Halden skal arbeid, kunnskap og klima være viktigst. Dette basert på målsettingen om en bærekraftig utvikling og at Halden skal være en kommune det er godt å bo i med gode levekår, trygg oppvekst for barn med mangfold og høy livskvalitet.

Strategier i samfunnsdelen er:

- Halden sentrum som næringsområde skal ivaretas og styrkes gjennom planleggingen.
- Utvikle vertskapsrollen for store arrangement/attraktivt sentrum.
- Utvikle en kompakt by.
- Legge til rette for varierte boligtilbud som er tilpasset etterspørsel og befolkningsutvikling.
- Ivareta den historiske arven som byen og kommunen er svært rik på.

3.3.2 Kommuneplanens arealdel

Sentrumsplanen går ved motstrid i bestemmelser og arealformål foran kommuneplanen § 2.1.2 men kommuneplanen utfyller sentrumsplanen på punkter sentrumsplanen er taus, men

kommuneplanens bestemmelse i § 6.2.1 om laveste tillatte kotehøyde for ferdig gulv gjelder foran sentrumsplanens bestemmelse § 2.13, siste ledd.

Fra bestemmelsene i kommuneplanen har § 9.1.5 Offentlig og privat tjenesteyting føringer for at ny lokalisering av offentlige arbeidsplasser og/eller besøksintensive virksomheter, herunder statlige og fylkeskommunale virksomheter, og kommunale virksomheter med et kommunalt eller interkommunalt nedslagsfelt, bør legges til sentrum.

Kommuneplanens arealdel legger opp til og baserer framtidig boligutvikling på at Halden skal utvikles som en kompakt by. Dette medfører at sentrumsområdet må hensynta føringen. Boligbehovet er i arealplanen anslått til 150 enheter i året. Behovet for småhus/leiligheter er ut fra demografisk utvikling avslått til 2/3 av behovet. Dette vil være økende i årene framover.

3.3.3 Andre kommunedelplaner

- Helse og omsorgsplan
- Oppvekstplan
- Kulturplan
- Klima og energiplan
- Idretts og friluftspan
- Plan for trafikksikkerhet

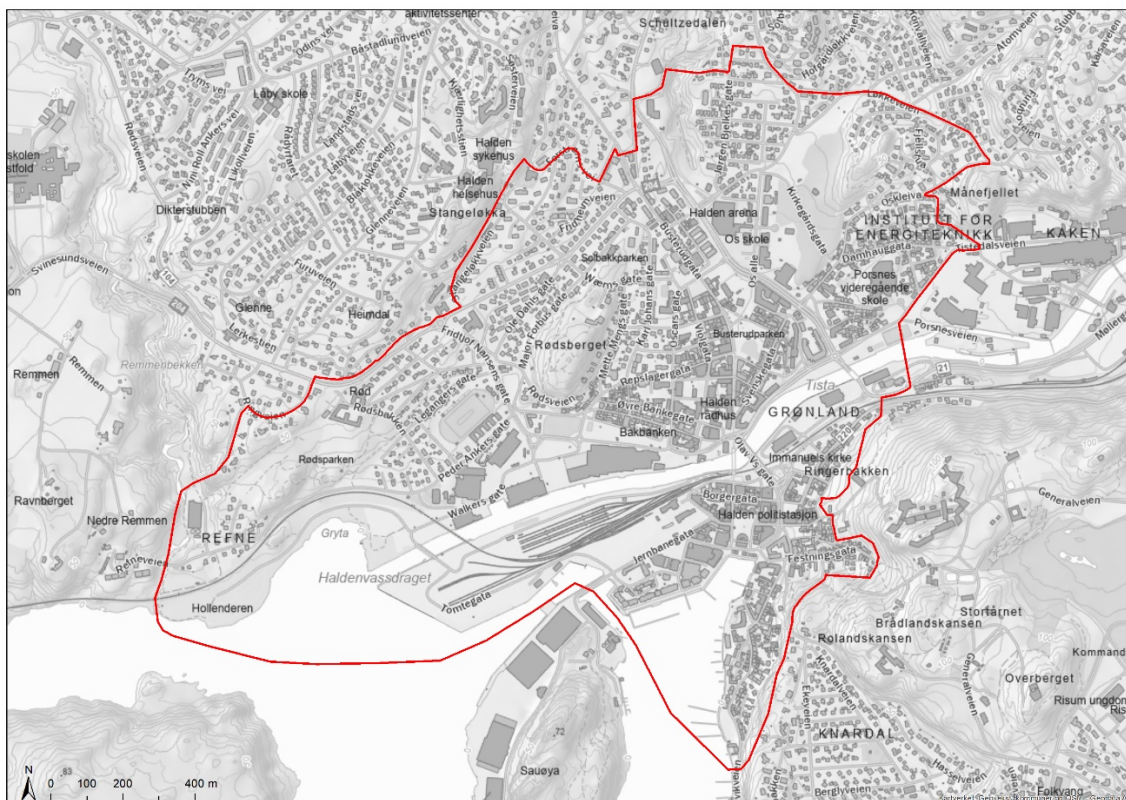
3.3.4 Kommunale temaplaner

- Nærings og sysselsettingsplanen
- Hovedplan for vann og avløp
- Plan for naturmangfold

4 Planavgrensning

I planprogrammet vises en varslingsgrense for planarbeidet, jfr. kart. Avgrensingen tilsvarer dagens avgrensning av sentrumsplanen.

4.1 Planområdet fra gjeldende plan



Da sentrumsplanområdet går foran kommuneplanens arealdel, vil hele området være planområde ved rulleringen. Planarbeidet vil vurdere å dele inn planområdet i mindre planområder ut fra utbyggingspress og problemstillinger planarbeidet avdekker. Eksempelvis rene bebygde boligområder, områder med blandet bebyggelse og utviklingsområder. Det kan også være aktuelt å vurdere en inndeling etter kulturhistorisk verdi.

4.2 Forholdet til kommuneplanens arealdel

Sentrumsplan for Halden 2017 – 2029 gjelder foran kommuneplanens arealdel ved eventuell motstrid mellom arealformål/bestemmelser. Sentrumsplanen har et anslag på et potensiale for 1000 nye boenheter. I kommuneplanarbeidet er det antatt at 500 av disse kan realiseres fram til 2030, forutsatt etterspørsel. Kommuneplanens arealdel har forutsatt at en stor andel av arbeidsplassutviklingen skal foregå i sentrum. Kommuneplanens arealdel har sin innretning lagt opp til at den skal underbygge den ønskede sentrumsutviklingen.

I de tilfeller sentrumsplanen er taus utfyller kommuneplanens arealdel sentrumsplanen. Likeledes gjelder kommuneplanens bestemmelse § 6.2.1 om laveste kotehøyde for ferdig gulv for an sentrumsplanens §2.13, siste ledd.

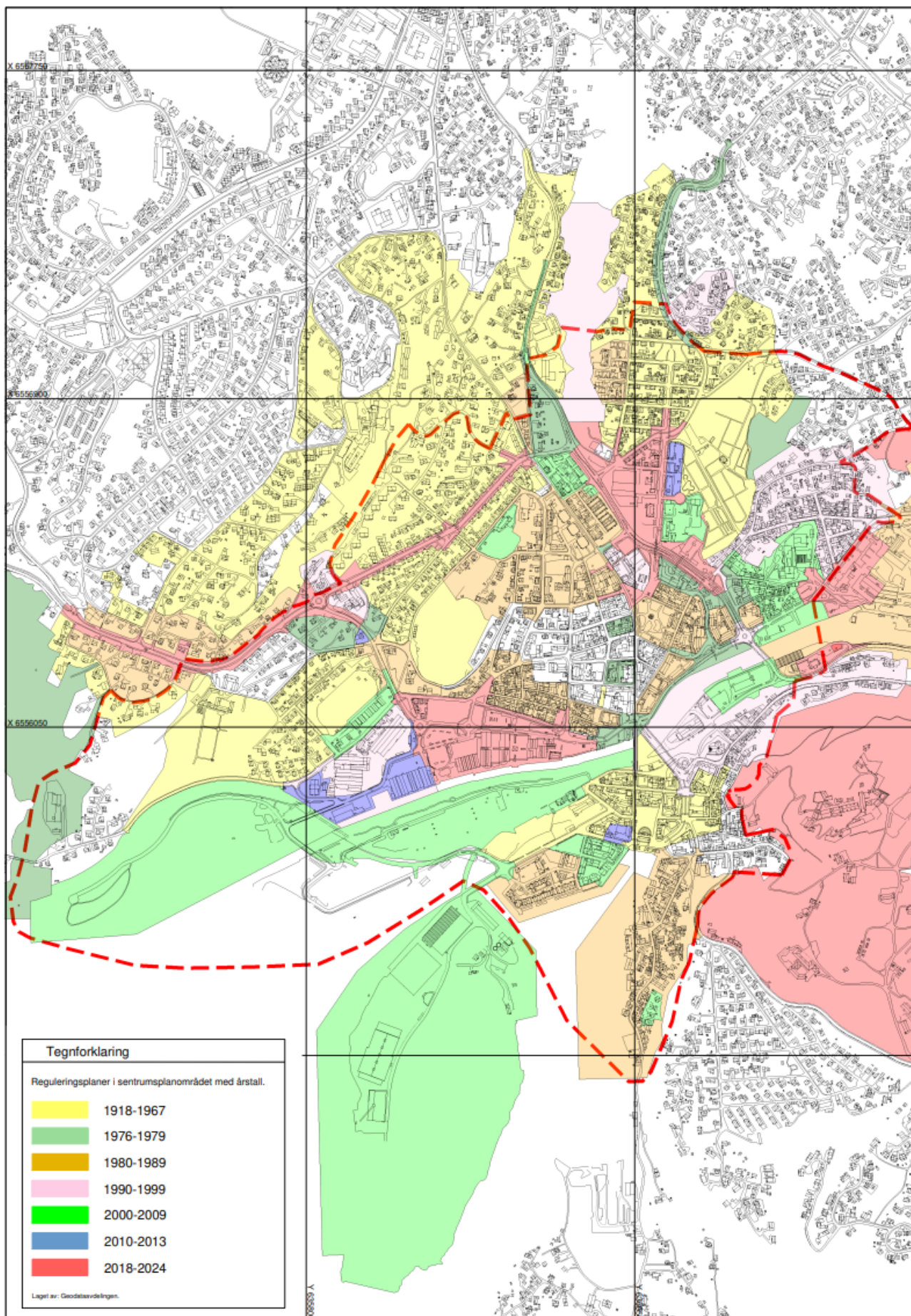
I planrulleringen vil rang- forholdet mellom kommuneplanen og sentrumsplanen bli vurdert. Av hensyn til forutsigbarhet og gjenkjennelighet bør det vurderes å strukturere sentrumsplanen innholdsmessig på samme måte som den nylig reviderte kommuneplanen. Det er også praktisk,

siden en god del av de generelle bestemmelsene kan være like i de to planene. Dette grepet vil vurderes i planarbeidet.

5 Føringer som gjelder for planarbeidet

5.1 Reguleringsplaner innenfor sentrumsplanområdet.

Kommunedelplan for sentrum må vurderes opp mot gjeldende reguleringsplaner. I det aktuelle varslingsområdet for sentrumsplan er det 70 reguleringsplaner som fortsatt gjelder. Kartet nedenfor gir en oversikt over planene, og i hvilken tidsperiode disse ble vedtatt. Liste over planene ligger som vedlegg i saken.



Nasjonal arealplanid	Plannavn	Ikraft
G-508	Os alle	07.06.1918
G-026	Rødsbryggen-Asakveien	03.01.1924
G-518	Hola	01.01.1950
G-519	Stangeløkka	21.09.1950
G-502	Rød, Glende, og Laaby	19.05.1952
G-523	Violgata, reg.endring	20.02.1958
G-019	Sydsiden vestre del	28.01.1963
G-526	Bybroa over Tista	08.07.1963
G-529	Solbakken	05.01.1967
G-109	Axel Dahls terrasse	12.08.1976
G-115	Del av Gimleveien	04.10.1976
G-108	Remmendalen	18.11.1976
G-515	Kvartalet Storgata-Repslagergata-Violgata-Niels Ankers gate	22.06.1977
G-149	Østre Tangent - syd	22.06.1978
G-150	Østre tangent-nord	22.06.1978
G-543	Kvartalet Storgata, Teatergata, Tordenskioldgt, og Violgata	02.08.1979
G-172	Riksveg 21 innfart fra vest	18.12.1979
G-190	Aldershjemseiendommen på Os	14.01.1980
G-188	Kongens bryggeJohan Stangs plass	24.06.1980
G-196	Kvartalet Torgny Segerstedts gt-Wiels pl-Storgt, og Jacob Blochs gt	06.08.1980
G-194	Banken	03.02.1982
G-221	Østre tangent-syd, felt M	15.04.1983
G-224	Regulering av Busterudgata, Karl Johans gt, Kristian August gt	18.06.1984
G-218	Sørhalden	06.09.1984
G-242	Banken, østre del	08.01.1985
G-253	Tverrforbindelse mellom Dyrendalsveien, og Busterudkleiva	15.10.1985
G-172A	Riksveg 21 innfart fra vest, endret	17.12.1985
G-285	Østre tangent syd, felt A-F	28.04.1987
G-289	Østre tangent syd, felt L	16.02.1988
G-263	Området Langbrygga, Jernbanegata, og rutebilstasjon	18.02.1988
G-264	Områdene Wærns gt, og Mette Mengs gt	18.02.1988
G-328	Saubrugsforeningen industriområde på Kaken, og Kasa	15.06.1989
G-327	Nordsiden nord	14.12.1989
G-340	Park hotell Hola	22.03.1990
G-335	Damhaugen	14.02.1991
G-345	Grønland	17.09.1992
G-347	Schulzedalen	29.04.1993
G-368	Reguleringsendring for del av Nordsiden nord	12.12.1996
G-385	Østre Tangent syd, felt Q.	06.05.1997
G-542	Kringsjø terrasse	24.06.1998
G-373	Høvleriet-vestre del	28.09.1998
G-380	Wiels plass, Kirkegata-gangbru	25.03.1999
G-551	Porsnes-området	14.09.2000

G-549	Os allè 5-7	29.03.2001
G-556	Sauøya	22.11.2001
G-566	Halden Stadion	20.06.2002
G-561	Marcus Thranes plass	20.06.2002
G-569	Grønland brygge	28.11.2002
G-558	Solbakkparken barnehage	24.04.2003
G-557	Del av sydsiden	17.06.2004
G-635	Sørhalden B7	17.03.2005
G-589	Vegforbindelsen Høvleriet-Tyska-Mølen-Jernbanegt.	29.09.2005
G-597	Hannibal Sehesteds gate 13	15.06.2006
G-608	Del av Østre Tangent syd	25.09.2008
G-652	Rv22 Dyrendalsveien	28.05.2009
G-612	Halden driftsbanegård	28.05.2009
G-628	Tyska - hollenderen	19.11.2009
G-647	Rødsveien 25.	08.04.2010
G-651	Høvleriet vest	22.06.2011
G-662	Storgata 2A, og Tollbugata 1 og 3.	01.03.2012
G-675	Detaljregulering for Os Allè 4, 9, 11 og 13	29.08.2013
G-712	Detaljregulering for Fredriksten Festning	22.03.2018
G-722	Saugbrugs Vest	14.11.2019
G-720	Tista senter	10.12.2020
G-698	Rv21-sykkeltiltak RødsveienMarcus Thranes gate.	10.12.2020
G-728	Os skole og idrettsanlegg	04.03.2021
G-743	Oskleiva - Månefjellet	07.12.2023
G-737	Detaljregulering for Sykehusgata 2 og 4	21.03.2024

Varslet/pågående reguleringsarbeider innenfor sentrumsplanområdet:

Disse reguleringsplanene ligger innenfor eller grenser til planavgrensning i eksisterende sentrumsplan. Lista under er slik den ser ut per dags dato og det vil naturlig nok bli flere endringer på denne i løpet av planprosessen etter hvert som ulike reguleringsplaner igangsettes og ferdigstilles. Rullering av sentrumsplanen er ikke ment å stoppe reguleringsarbeider innenfor planområdet i påvente av rullert sentrumsplan.

Nasjonal	Plannavn
G-725	Detaljregulering for Os gravlund
G-731	Dyrendalsveien 13
G-736	Halden havn Mølen
G-738	Eskevikveien
G-741	Stasjonsområdet
G-749	Områdereguleringsplan for Grønland
G-754	Detaljregulering bykvartalet
G-759	Detaljregulering for rådhuskvartalet

Gjennom planprosessen skal det gjøres en gjennomgang av eldre reguleringsplaner. Noen av disse kan trolig oppheves fordi de ikke har tilfredsstillende kvalitet på kart og bestemmelser. Det er imidlertid flere ulike alternativer for revidering av sentrumsplanen og gjennomføringen av planvask. Man kan gjennomføre en større planvask med oppheving av mange av de eldre eller mangelfulle planene, eller det kan foretas en enklere gjennomgang og revidering av gjeldende sentrumsplan, men hvor en hovedpart av gjeldende reguleringsplaner fortsatt vil gjelde, jf. også alternativene 1 og 3 i Rambølls evalueringsrapport. Dersom man ønsker at mange av de underliggende planene skal oppheves i forbindelse med revidering av sentrumsplanen, vil planprosessen ta vesentlig lenger tid. Dette skyldes at plan- og bygningslovens regler for opphevelse av planer følger samme prosess som vedtak av nye planer. Videre er det komplisert å sikre at de nødvendige bestemmelser og detaljer i plankartet (f.eks. byggegrenser) blir tatt inn i sentrumsplanen, slik at det ikke oppstår uheldige konsekvenser når planen oppheves.

I en del reguleringsplaner kan det være bestemmelser og arealformål som er i strid med, eller som snevrer inn mulighetsrommet i forhold til sentrumsplanen. Samtidig er det en del av de eldre reguleringsplanene som har gode bestemmelser for ivaretagelse av viktige hensyn, og som fortsatt fungerer i dag. For eksempel gjelder dette reguleringsplaner for Sør-Halden, Damhaugen og Banken. For disse planene kan det være aktuelt å foreta en mindre endring av planen for å oppdatere beregningsmåter, arealformål eller harmonisere dem ift. sentrumsplanen. Mange av reguleringsplanene i sentrum har detaljerte bestemmelser for å angi konkrete rammer og forutsigbare for byggetiltak. Det vil ikke nødvendigvis være hensiktsmessig å oppheve planen og ta disse inn i sentrumsplanen.

Revideringen av eksisterende sentrumsplan er en gylden anledning til å foreta en gjennomgang av underliggende reguleringsplaner, og vurdere opphevelse av reguleringsplaner som skaper utfordringer i byggesaksbehandlingen. Bestemmelsene og intensjonene i de aktuelle reguleringsplanene må gjennomgås for å sikre at eventuelle viktige elementer og føringer blir tatt med videre. Hensikten med dette omfattende arbeidet er å gjøre det enklere for grunneiere og tiltakshavere i framtiden.

Samtidig er sentrumsplanen en kommunedelplan, og på kommuneplannivå skal det gis overordnede føringer. Innholdsmessig må planbestemmelser ligge innenfor det som kan reguleres med hjemmel i loven. Det er ikke det samme handlingsrommet juridisk (hjemmelsgrunnlag) for å kunne gi detaljerte bestemmelser som på reguleringsplannivå. For reguleringsplaner er det gitt en hjemmel for å kunne gi blant annet detaljerte bestemmelser for å sikre verneverdier i bygninger og kulturmiljøer, herunder om fasader, materialbruk mv., jf. § 12-7 pkt. 6. Det er noe usikkerhet omkring hvorvidt kap. 11 i plan- og bygningsloven har tilsvarende hjemler for kommunedelplaner.

Behandlingen av byggesaker i sentrumsområdet vil også bli mer forutsigbar når det etter i mindre grad blir motstrid mellom den nyeste og den mest detaljerte planen, samt at man unngår unødig tid- og ressursbruk på å avklare juridiske problemstillinger.

6 Planprosessen/plannivå

Evalueringen av sentrumsplanen vurderer planen som strategisk styringsverktøy som regulatorisk verktøy. Dette har også vært diskutert i politikken og internt i fagmiljøer som bruker planen som verktøy. Forenklet sagt kan en si at planen har vært funksjonell for strategier og målrettet satsing, men en har ikke lyktes i samme grad innenfor det regulatoriske. Dette har ifølge evalueringsrapporten medført at ønske om å gå direkte fra sentrumsplanen til byggesaksbehandling uten forutgående regulering ikke har fungert godt nok. Videre har uklare bestemmelser, motstrid eller innsnevring i planformål og motstrid mellom bestemmelser mellom sentrumsplanen og reguleringsplanen medført at byggesaksbehandlingen blir mer komplisert. Det tar tid å finne ut hva som gjelder juridisk, og det formelle handlingsrommet er mindre enn hva som utbyggere og tiltakshavere har hatt forventninger om.

Det er imidlertid viktig å skille noe mellom nye utbyggingsprosjekter der man etablerer helt ny bebyggelse (evt. i kombinasjon med riving av eksisterende bebyggelse) og bruksendring eller annen type endring av eksisterende bygg. Hovedparten av byggesøknadene i sentrum handler om bruksendring, eller om mindre byggetiltak på eksisterende bebyggelse (fasadeendringer, takoppløft, balkonger, tilbygg o.l.), der det bare helt unntaksvis vil utløses plankrav. De aller fleste byggesaker er i tråd med plangrunnlaget.

Plankrav har vært diskusjonstema i enkelte større byggesaker i forbindelse med bruksendring til flere leiligheter, eller ved nyoppføring av bebyggelse. Det har imidlertid vært relativt få tilfeller i løpet av de 7 årene planen har vært gjeldende, der kommunen ved Byggesaksavdelingen har gitt tilbakemelding om at tiltaket krever reguleringsplan framfor å gå rett på byggesak. Og kommunen har ikke behandlet noen søknader om dispensasjon fra plankrav i perioden fra 2017, da gjeldende sentrumsplanen ble vedtatt, og fram til i dag. I enkelte saker har ønskede tiltak blitt omprosjektert slik at de blir i tråd med gjeldende plangrunnlag. Videre har flere aktører selv har tatt initiativ til å gjennomføre planprosesser for sine byggeprosjekter de siste årene.

Evaluering av sentrumsplanen peker på noen anbefalinger for rullering av sentrumsplanen. Dette er å bygge videre på planens innretning, men å foreta grep som:

- Fokus på forenkling, strategisk innretting eller justering.
- Involvere kommune, utbyggere og innbyggere i planprosessen.
- Redusere uklarheter og tolkningsproblemer i reguleringsbestemmelsene.
- Styrke en strategisk tilnærming til utvikling.
- Utforske alternative løsninger for boligbygging og næringsutvikling.
- Sikre en helhetlig og forutsigbar planprosess.
- Behov for tålmodighet i måloppnåelsen grunnet lange tidsrammer.
- Bedre tilrettelegging for utvikling av Halden sentrum.

Disse anbefalingene har som mål å forbedre sentrumsplanens funksjon som styringsverktøy og øke måloppnåelsen, spesielt innen boligbygging og næringsutvikling.

I løpet av høringsperioden på planprogram med tilhørende politisk behandling vil en fastsette hvilken innretning planrulleringen skal ha, inkludert omfanget av planvask og opphevelse av eldre reguleringsplaner.

7 Organisering

Som for alt overordnet planarbeid skal arbeidet utføres innen kommunens egen organisasjon. Kun i de tilfeller organisasjonen ikke selv har fagkunnskaper kan det bestilles eksterne leveranser inn i planarbeidet. Målsettingen ved dette er å bygge kompetanse i egen organisasjon slik at eierforhold til planen er størst mulig.

Planarbeidet organiseres som prosjekt under kommunedirektøren. Kommunedirektørens ledergruppe er styringsgruppe (KLG) for prosjektet. Samfunnsavdelingen ved overordnet plan leder arbeidet. Spesialrådgiver Espen Sørås leder arbeidet. Ressurser fra øvrige kommunalområder trekkes inn i arbeidet etter behov. Spesielt kommunens planavdeling og byggesaksavdeling blir sentrale leverandører inn i planarbeidet, og vil også måtte være ansvarlige for gjennomgangen av gjeldende reguleringsplaner. Geodataavdelingen står for kartproduksjoner.

7.1 Kostnader for planarbeidet

Kostnadene til planarbeidet dekkes innenfor kommunedirektørens rammer. Kommunedirektøren ved KLG følger opp de ulike kommunalavdelingenes utgifter ved planarbeidet.

Kostnader og tidsbruk vil avhenge av retningsvalg for planarbeidet. Spesielt omfanget av «planvask» vil påvirke kostnad.

8 Framdrift

Aktivitet	2025						2026					
	Mars											
Planprogram												
Høring planprogram		April-Mai										
Regionalt planmøte		Mai										
Vedtak planprogram			Juni									
Oppstart analyser og utredninger		Mai				Jan						
Medvirkningsmøter				Okt		Jan						
Verksteder - Dialoger - avklaringer med overordnet myndighet				Okt		Jan						
Første utkast planforslag							Mars					
Høring planforslag								April - Mai				
Regionalt planmøte								Mai				
Alle innspill vurderes og justeringer innarbeides									Juni	Aug		
Plan justert og fremmet til 2. gangs politisk behandling.											Okt/Nov	

Framdriftsplanen er basert på et alternativ der omfanget av opphevelse av gjeldende reguleringsplaner (inkl. innarbeiding av aktuelle bestemmelser og endringer i sentrumsplanens plankart) ikke blir for omfattende. Ved en mer omfattende planvask vil planprosessen måtte ta lengre tid.

9 Kommunikasjon og medvirkning

Gjennom planprosessen blir lagt opp til tidlig og kontinuerlig medvirkning og involvering av byens innbyggere. Styringsgruppen vil orienteres underveis i prosessen. Ved behov for politiske avklaringer vil formannskapet som kommunens planutvalg konsulteres.

Det vil bli arrangert folkemøter, verksteder og medvirkningsmøter på ulike arenaer og i forskjellige former for å involvere innbyggere, politikere, eiendomsutviklere, grunneiere, næringsaktører, utbyggere med flere. Samarbeid med Halden Næringsutvikling er etablert både i planprogramfasen og vil bli benyttet utover i planrulleringen. Det vil bli holdt samarbeidsarrangementer med fokus på til rettelegging for næringsutvikling i sentrum. Både for utbyggere og de som har sin virksomhet i sentrum. Det være seg service-, salg- eller kontorvirksomhet.

Det legges opp til flere typer medvirkning utover minstekravet i plan- og bygningsloven, både formelle og mer uformelle varianter. Ved høring og offentlig ettersyn av planprogrammet var det anledning til å sende inn formelle innspill i tråd med kravene fastsatt i plan- og bygningsloven.

På dette tidspunktet er det først og fremst forutsetninger og rammene for den videre planprosessen som skal vurderes. I prosessen med utformingen av selve planforslaget vil det omtrent når de sentrale plangrepene er skissert opp – men før første utkast er ferdig – bli lagt opp til et folkemøte og forskjellige verksteder/workshops for å diskutere og ta imot innspill og konkrete forslag til arealbruk, bestemmelser og annet planforslaget berører.

Samtidig vil det bli invitert til særmøter og direktemøter med utvalgte grupper, slik som ved planprogrammet. Bylab eller et åpent kontor i et tilgjengelig lokale vil bli brukt som supplement.

Ved høring og offentlig ettersyn av planforslaget blir det på nytt mulighet for å sende inn formelle innspill og merknader til de løsningene som blir foreslått i rullering av sentrumsplanen.

10 Behovet for utredninger i planprosessen

Som del av planarbeidet vil det bli utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) i tillegg til en konsekvensutredning (KU) av relevante tema. Tema som er mindre relevante for sentrumsområdet vil bli vurdert på en enkel måte som del av den generelle skildringa av planens konsekvenser. Der kunnskapsgrunnlaget eller eksisterende utredninger er relativt nye vil det gjøres en vurdering av om det kan gjenbrukes. Det som er utreda nylig kan potensielt brukes om igjen om det ikke er behov for nye eller supplerende utredninger.

11 Viktige temaer i planprosessen

11.1 Sentrumsplanens handlingsrom og forventningsavklaring

Forankre og utforske sentrumsplanens handlingsrom.

Ulike aktører har ulike behov og forventninger, ulik myndighet og tilgang til ulike virkemidler. Det vil være viktig å avklare både handlingsrom, og hvilke forventninger som ikke kan innfris. Hva ligger fast i lover og krav og kan ikke påvirkes av en kommunal plan? Hva løses best med andre typer verktøy enn plan? For vesentlige plantema kan det være aktuelt å utforske grensene for planens handlingsrom.

Hva kan og bør løses i en sentrumsplan?

11.2 Boliger

Planleggingen skal legge grunnlag før å øke boligbyggingen i sentrum, sikre varierte bomiljøer og leilighetstyper, og vurdere arealer for nye boformer og kreative løsninger. Barnefamilier skal ha mulighet for finne boliger med gode bokvaliteter i sentrum. Innslag av «sosial boligbygging» skal også lokaliseres i sentrum.

Planleggingen skal vurdere mulighetene for fortetting med høy bokvalitet. Verktøy for videre boligutvikling vurderes, f.eks. arkitektkonkurranser, rekkefølgebestemmelser og partnerskapsløsninger.

I kommunedelplan for sentrum skal det vurderes potensialet for nye boliger som kan etableres i sentrumsområdet, innenfor en gangavstand på ca. 20 minutter (ca 1.5 km) fra Wiels plass.

I forbindelse med tilrettelegging for boligbygging i støysoner skal det vurderes innarbeidet avvikssoner fra de generelle støybestemmelsene.

Enkelte bestemmelser i gjeldende sentrumsplan utfordres i en del reguleringssaker og byggesaker for konkrete utbyggingsprosjekter. Bestemmelser om byggehøyder, utnyttelsesgrad, private uteoppholdsarealer, balkonger, takoppløft og takvinduer er blant disse.

Dette handler både om hensyn til de historisk viktige kulturmiljøene og om hva som skaper gode bokvaliteter og bykvaliteter berører både de som bor i sentrum og de som bruker byrommene i sentrum. Det er et mål at kommunedelplanen skal være tydelig på hvilke føringer som gjelder for disse temaene, og at bestemmelsene er forutsigbare for alle.

11.3 Lek og rekreasjon

Sentrumsplanen og kommuneplanen gir en rekke minstekrav for leke- og uteoppholdsarealer. Kravene gjelder egnethet for alle til ulike årstider, solrik beliggenhet, tilfredsstillende støyforhold, og skjerming for sterk vind, forurensning og trafikkfare.

Der det ikke er tilstrekkelig areal for både lek og parkering skal areal for lek prioriteres.

For å oppnå målet om flere boliger i sentrum, kan kommunen fravike kravet om trafikksikker tilgang til kvartalslekeplass innenfor kvartalsstrukturen i sentrum. For fortetting i sentrum forutsettes det likevel at bakgård og i enkelte tilfeller tak kan benyttes som uteoppholdsareal med gode oppholdskvaliteter og lekemuligheter. Lekeplassdekning skal i en slik sammenheng prioriteres framfor parkering i gårdsrom.

11.4 Kulturmiljøer/vern

I Halden sentrum er kulturmiljø ivaretatt på flere måter, etter både kulturminneloven og plan- og bygningsloven. Det er 9 bygg som er fredet etter kulturminneloven, For bygg eldre enn 1850 har kulturminneloven definert en meldeplikt.

Riksantikvaren har definert flere kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse. Det ligger 5 slike områder innenfor sentrumsplanområdet i Halden. Nasjonale interesser kan gi grunnlag for innsigelse fra overordnet myndighet til nye reguleringsplaner, jf. [H 2/14 retningslinjer for innsigelse](#).

Fylkesplanen for Østfold (2018) har også definert områder i Halden sentrum som regionalt viktige kulturmiljøer. Vesentlige regionale interesser kan også gi grunnlag for innsigelse fra overordnet myndighet til nye reguleringsplaner, jf. [H 2/14 retningslinjer for innsigelse](#).

Haldenvassdraget, som via Tistaelva munner ut i Iddefjorden midt i Halden sentrum, er et vernet vassdrag som også er ivaretatt etter plan- og bygningsloven, i [rikspolitiske retningslinjer for vernet vassdrag](#).

I gjeldende sentrumsplan er det lagt inn hensynssoner for kulturmiljø med retningslinjer for byggesaksbehandling, og det er i tillegg vedtatt et temakart «vernet bebyggelse» som gir en grovinndeling av verneverdi - enten som enkeltobjekt eller som del av miljø.

Halden sentrum er svært rik på kulturmiljøverdier som skal ivaretas. Vurderingene av verneverdi i temakartet til sentrumsplanen er basert på flere kilder Nasjonalt viktige kulturmiljø (tidligere NB!-områder) er beskrevet av Riksantikvaren, mens temakart kulturmiljø i fylkesplan for Østfold er langt kortere og enklere beskrevet.

I sentrumsplanarbeidet er det viktig å tydeliggjøre og dokumentere de viktige kulturmiljøhensynene og -verdier, og gi bestemmelser som er tilpasset verdiene som skal ivaretas.

Det bør om verneverdiene er lokale, regionale eller nasjonale og foretas avgrensninger som skal ligge til grunn for sentrumsplanens hensynssoner med retningslinjer og eventuelt bestemmelsesområder med juridisk bindende bestemmelser. Sentrumsplanens kulturverdikart skal vurderes oppgradert.

Det er viktig for etterprøvbareheten og for senere mer detaljerte undersøkelser og bruk at informasjon og kilder er så tydelige og enkle å finne fram til som mulig. Det gjelder også det digitale plankartet. Der det finnes informasjon på flere nivåer må det gå tydelig fram hvilken verdivurdering og kilde som er vektlagt.

11.5 Nærmiljø/Friluftsliv

I sentrumsplanen har tilrettelegging for nærfriluftslivet og vært sentralt. Rulleringen vil ivareta hensynet og sikre at turveier, snarveier og tilgang til elva og naturområder blir ivaretatt.

Universell utforming og tilrettelegging for demografiske endringer i sentrumsområdet er viktig å ivareta for et godt nærfriluftsliv.

11.6 Barn/ungdom

Gjeldende sentrumsplan har hatt gode strategier for ivaretagelse av områder for barn og ungdom. Disse skal følges opp i rulleringen og sammenfallende områder/temaer mellom plan og program for områdeløftet som er i sentrum blir viktig å følge opp i planarbeidet. Krav og tilrettelegging for høy kvalitet på pågående og gjennomførte tiltak har vist seg å være sterke plussfaktorer for attraktivitet og bruk. Det skal i planarbeidet vurderes om føringer på kvalitetskrav kan ivareta arealkrav til lek og aktivitet jfr. krav til skolegård på Os barneskole.

11.7 Utbyggingsrammer og utbyggingspotensial

Utbygging skjer i spennet mellom sosial, økonomisk og miljømessig bærekraft. Noen prosjekter kan være sosialt og miljømessig bærekraftige men krevende økonomisk, andre kan styrke sosial og økonomisk bærekraft, men ikke være bærekraftig for miljøet. I Halden sentrum er alle disse tre bærekraftdimensjonene viktige.

For å utløse utbyggingspotensialet må at alle de tre typene bærekraft være godt nok balansert og ivaretatt. Sentrumsplanarbeidet skal gjennom dialog utforske mulighetene for å forløse mer av potensialet.

Sentrumsplanevalueringen gir konkrete eksempler og peker bl. a på forholdet mellom utnyttelse, parkering og uteoppholdsareal jf. vekst og vern som en uløst målkonflikt. Planarbeidet skal søke etter å avklare flere av målkonfliktene der det er mulig.

11.8 Teknisk og sosial infrastruktur

Sentrumsplanarbeidet tar utgangspunkt i nylig vedtatt VA-plan. Som del av planprosessen vil vi søke å styrke sammenhengene mellom VA-plan og sentrumsplan.

Sosial infrastruktur er et viktig premiss for gjeldende sentrumsplan, og vil være en viktig forutsetning også for rullering av sentrumsplanen. Lokalisering og utvikling av sosiale samfunnsfunksjoner og møteplasser er sentrale element

11.9 Grønn og blå struktur

Mange naturverdier er i gjeldende sentrumsplan sikret med arealformål blå/grønnstruktur. Det forutsettes at eksisterende grønnstruktur videreføres. Hvis det i planarbeidet foreslås endringer som utfordrer grønnstruktur og naturverdier vil det være behov for kartlegginger og konsekvensvurderinger.

Hvis det foreslås arealbruksendringer er det viktig at eksisterende kilder gjennomgås, også det som ikke er tilgjengelig i åpne kartverktøy.

Det kan vurderes å løfte fram og tydeliggjøre naturverdier i eksisterende blågrønne arealer som for eksempel Os kirkegård, Rød herregård, Rødsfjellet og Fredriksten festning.

Sentrumsplanens bestemmelser om ivaretagelse av blågrønne strukturer, spesielt trær, bør gjennomgås og vurderes justert for å tydeliggjøre ivaretagelsen av hensynet.

11.10 Naturfarer Ras/Skred/flom

Naturfare omfatter både ras, skred, steinsprang, flom, stormflo, avrenning, havnivåstigning og andre naturhendelser. Hendelser kan ha store konsekvenser, steinraset som traff Norske skog Saugbrugs i 2023 er et nærliggende eksempel. Flere typer naturskader kan oppstå i samspillet mellom naturinngrep og naturhendelser, for eksempel er ca 80% av kvikkleireskred i Norge utløst av menneskelig aktivitet. Også når det gjelder flom er samspillet mellom tiltak og naturhendelse viktig, f.eks. regulering av vassdrag, flomtiltak mm. Klimaendringene setter bebygde arealer under særskilt fokus da hendelser ofte får stor konsekvens. Planrulleringen vil se på flere forhold rundt mulige farer.

Jf. Planstrategi vedtatt 2024 skal arbeidet med kommunedelplan for klimatilpasning, overvann og grunnforhold starte i 2025. Det er viktig med tett dialog og avstemming mellom denne planen og grepene i sentrumsplanen.

11.10.1 Kvikkleire

Siden store deler av sentrum er innenfor aktsomhetsområde kvikkleireskred, anbefales det å stille tilsvarende krav som er gjort i kommuneplanens arealdel for Halden, om avklaring av sikker byggegrunn i reguleringsplan/byggesak jf. kravene i plan og bygningsloven og i TEK 17. Planprosessen skal vurdere dette.

11.10.2 Skred

Det har tidligere gått både jord- og steinskred og steinsprang i Halden. Det skal vurderes om det er behov, og mulighet, til mer detaljerte kartlegginger enn det som ligger i NVEs aktsomhetskart.

I og med at det i all hovedsak er kartlegginger på aktsomhetsnivå og ikke farenivå, bør det i planarbeidet vurderes nærmere om det er behov for mer detaljert farekartlegging av steinsprang

og jord- og flomskred. Det gjelder både gamle planer der naturfare ikke er tilfredsstillende vurdering, og spesielt hvis man ønsker å direkte fra sentrumsplan til byggesak.

Vi har vurdert snøskred som en begrenset risiko i Halden sentrum.

11.10.3 Flom

For Tistaelva har Haldenvassdragets Brugseierforening avklart fare for 1000-årsflom (qdim). Det må avklares om det i tillegg er behov for kart over 20- og 200-årsflom jf. krav til ROS-analyser, eller om Brugseierforeningen allerede har slike kart.

Flomfare i Schultzebekken og Remmenbekken er beregnet i NGI-rapport «Sikkerhet og risiko langs bekkedrag i Halden» med simulering av flomhendelser i en hydraulisk modell i verktøyet HEC-rAS., for gjentakintervall 20-årsflom, 200-årsflom, 1000-årsflom.

Med forbehold om data fra Brugseierforeningen om data for ulike gjentakintervall, vurderes kildene om flom i vassdragene å være tilstrekkelige for både kommuneplan- og reguleringsplannivå. For overvann må det vurderes i planarbeidet om det er behov for flere grep enn det som ligger i overvannsveileder og klimatilpasningsplanen som skal utarbeides.

11.10.4 Stormflo og havnivåstigning

Stormflo er beregnet med gjentakintervall 20, 200 og 1000 år, og i tillegg er sum av stormflo og beregnet havnivåstigning i år 2100 beregnet.

NVE og kartverkets data er de best tilgjengelige på vårt detaljnivå, og vurderes tilstrekkelig for planarbeidet.

11.10.5 Andre naturfarer

Det anbefales å legge inn hensynssoner og/eller bestemmelser for alle relevante faretyper. Samme løsning som for kommuneplanens arealdel vil bli vurdert, der kvikkleireskredrisiko ivaretas gjennom bestemmelse heller enn hensynssone for å sikre at faren blir tilstrekkelig vurdert i alle tiltak.

I planarbeidet og de endelige plandokumentene er det viktig å tydelig dokumentere hvilke kilder som er lagt til grunn, og på hvilket detaljnivå. Dette er viktig fordi plan- og bygningslovens og kartforskriftens rammer ikke helt tilsvarende den detaljerte inndelingen som brukes av bl. a NVE og i ROS-arbeid. I utgangspunktet skiller ikke en hensynssone mellom kvikkleireskred og steinskred, selv om årsak og konsekvens er ulik. Det er også utfordrende å skille mellom aktsomhet og fare innenfor kartforskriftens regler.

Det er viktig for etterprøvbareheten og for senere mer detaljerte undersøkelser og bruk at informasjon og kilder er så tydelig å enkle å finne fram til som mulig. Det gjelder også det digitale plankartet. Der det finnes informasjon på flere nivåer må det gå tydelig fram hvilket detaljnivå som er valgt i det aktuelle planarbeidet.

11.11 Mobilitet – gatebruk – forholdet til gatebruksplan

Forholdet mellom gatebruksplan og sentrumsplan avklares i høringsperioden og i vedtak av planprogrammet.

11.12 Større utviklingsprosjekt – potensiell sentrumsforskyving

I 2021 startet arbeidet med en områderegulering av stasjonsområdet i Halden sentrum, prosjektet kalles nå Nyhavn. Planområdet utgjør 270 daa. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for byutvikling gjennom blandet bruk, med typiske sentrumsfunksjoner som bolig, næring/kontorbebyggelse, offentlige bygg, samt gater, plasser, torg og rekreasjonsarealer for allmenheten. Reguleringsplanen skal også tilrettelegge for ny svømmehall. Mulighet for nytt kultur/konsert/teknologihus skal utredes i løpet av planprosessen

Områdeplan for Grønland ble igangsatt i 2023 men avventer bevilgning jf. planstrategi vedtatt i 2024. Hensikten med områdeplanen for Grønland er å legge til rette for variert byutvikling i et tidligere industriområde langs Tista i Halden sentrum. Områdeplanen er en direkte oppfølging av sentrumsplanen der arealbruken i området er fastlagt til sentrumsformål. Områdeplanen er også en direkte oppfølging av kommunens mål om å styrke bysentrum gjennom å tilrettelegge for boliger, byliv og arbeidsplasser.

Noen tiår tilbake var Storgata tyngdepunkt i sentrum. I dag er Tista senter og Høvleriet et større tyngdepunkt for handel, men Storgata har fortsatt viktige funksjoner og kommunen jobber for å løfte om å løfte Nordsiden blant annet gjennom lokalisering av offentlige funksjoner som Skofabrikken og Os skole.

Både Nyhavn og Grønland planlegger for variert byutvikling. Sentrumsplanarbeidet må løfte diskusjonen og peke på strategiske valg og hvilke konsekvenser utvikling av to nye store områder vil få for hverandre og eksisterende sentrum.

Det bør også vurderes konsekvenser av lokalisering av forskjellige typer næringsliv. Her kan arealformål være et relevant verktøy siden man kan skille mellom f.eks. kontor/industri/lager eller forretning eller tjenesteyting med tre ulike arealformål. Mens sentrumsformål gir rom for både forretning, tjenesteyting, boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning samt nødvendige grøntarealer.

11.13 Klima

Klima er ikke et eget tema i gjeldende sentrumsplan. Mange av grepene har positive klimaeffekter som følge av kompakt byutvikling (mindre nedbygging av natur, mindre behov for personbil, bedre fordeling av ressurser osv.), Bevaring og transformasjon kan ofte være mer klimavennlig enn riving og nybygging, og dette bør tas hensyn til når slike problemstillinger oppstår. Lokal energiproduksjon og energieffektivisering vil være helt nødvendig for å nå klimamålene, og bør derfor også inkluderes i planen.

Sentrumsplanarbeidet skal legge til grunn føringer i SPR for klima og energi, blant annet § 3:

Hensynet til klima, natur og energi skal ha høy prioritet i sektorenes arbeid, og sees i sammenheng. Det skal også tas hensyn til effektiv ressursbruk for samfunnet.

Statlige, regionale og kommunale organer skal i sin planlegging og enkeltvedtak etter plan- og bygningsloven eller annen lovgivning legge til rette for:

- a. arealbruk og løsninger som reduserer klimagassutslippene, opprettholder arealenes evne til karbonopptak- og lagring og støtter omstilling til et lavutslippssamfunn
- b. effektiv og fleksibel energibruk
- c. utbygging av fornybar energi

- d. *en sirkulær økonomi*
- e. *at samfunnet og økosystemene forberedes på og tilpasses et klima i endring.*

Det skal vises hvordan nasjonale hensyn til klimagassreduksjon, klimatilpasning og energi er ivarettatt i planbeskrivelsen jf. plan- og bygningsloven §§ 4-2 første ledd og 11-14 andre ledd og 12-12 første ledd.

12 Konsekvenser for miljø og samfunn

Konsekvenser for miljø og samfunn skal vurderes jf. krav i konsekvensutredningsforskriften, og med anerkjent metodikk. Utredningene skal identifisere og beskrive faktorer som kan bli påvirket, og vurdere vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Beskrivelsen skal omfatte positive, negative, direkte, indirekte, midlertidige, varige, kortsiktige og langsiktige virkninger. Samlede virkninger av planen eller tiltaket sett i lys av allerede gjennomførte, vedtatte eller godkjente planer eller tiltak i influensområdet skal også vurderes.

I tråd med forskriftens krav skal beslutningsrelevante konsekvenser utredes. For kommunedelplaner kan utredningen begrenses til redegjørelse av virkninger på et overordnet nivå.

Omfanget av KU henger også sammen med omfang av oppheving av eldre reguleringsplaner og planforslagets detaljeringsgrad.

Konsekvensutredningsforskriftens § 21 peker på disse utredningstemaene som er aktuelle for rullering av sentrumsplanen:

- naturmangfold, jf. naturmangfoldloven
- nasjonalt og internasjonalt fastsatte miljømål
- kulturminner og kulturmiljø
- friluftsliv
- landskap
- forurensning (utslipp til luft, herunder klimagassutslipp, forurensning av vann og grunn, samt støy)
- vannmiljø, jf. vannforskriften
- transportbehov, energiforbruk og energiløsninger
- beredskap og ulykkesrisiko
- virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred
- befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen
- tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett
- barn og unges oppvekstvilkår
- kriminalitetsforebygging
- arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet.

13 Risiko og sårbarhet

Risiko og sårbarhet blir delvis vurdert som forutsetning og gjennomgående premiss for planarbeidet, delvis som en egen utredning av utarbeidet plan. Risiko og sårbarhet vil bli vurdert etter lovkrav og anerkjent metodikk og veiledere.