

PLANINITIATIV for reguleringssak: Svenskegata 3 og 5 og Jacob Blochs gate 4

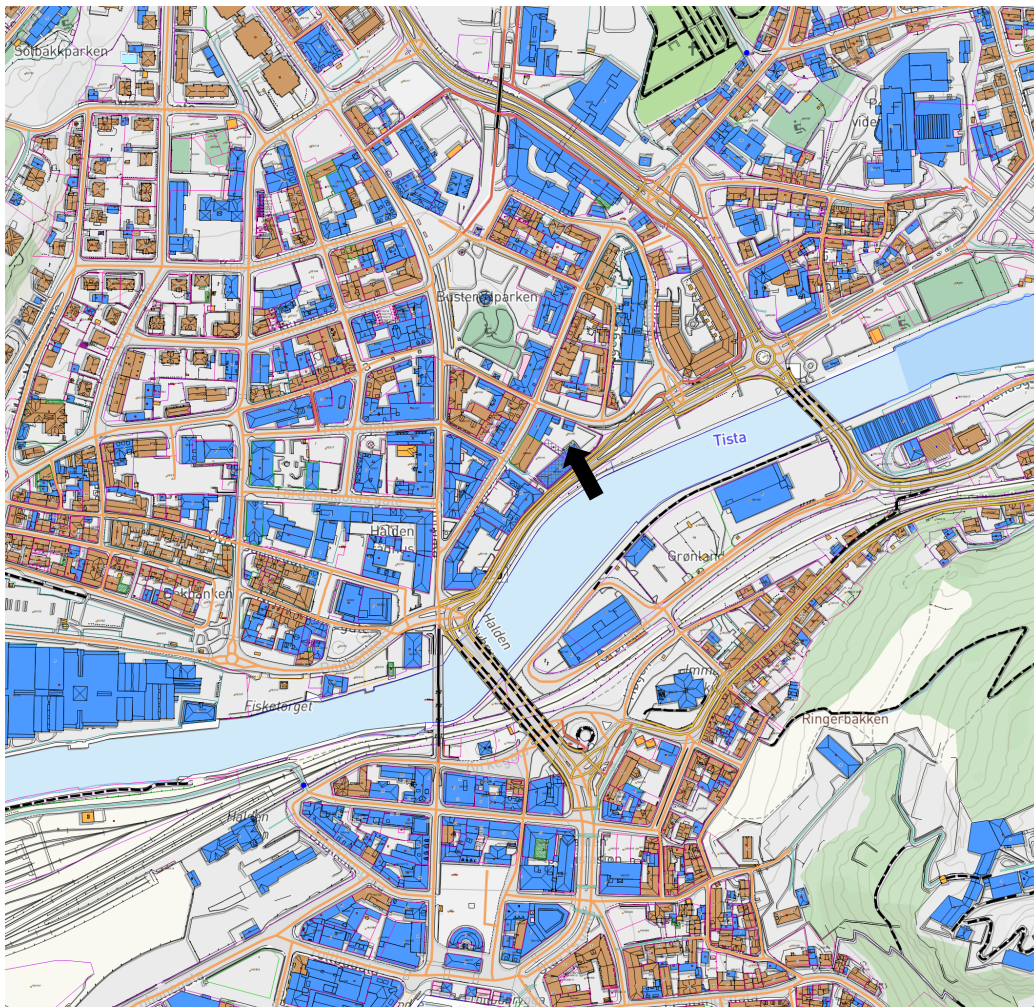
Dette dokumentet synliggjør viktige hensyn som skal ivaretas gjennom planlegging etter plan- og bygningsloven. Planinitiativet er forslagsstillers vurdering og gir kortfattet informasjon om prosjektet som grunnlag for tidlig avklaring og medvirkning av kommunens ulike fagmiljøer.

Gårds- og bruksnummer/adresse:

66/145	Jacob Blochs gate 4	Inngår i tiltaket
66/142	Svenskegata 5	Inngår i tiltaket
66/899	Svenskegata 3	Ikke i tiltakshavers eie
66/141	Gårdsrom	Ikke i tiltakshavers eie

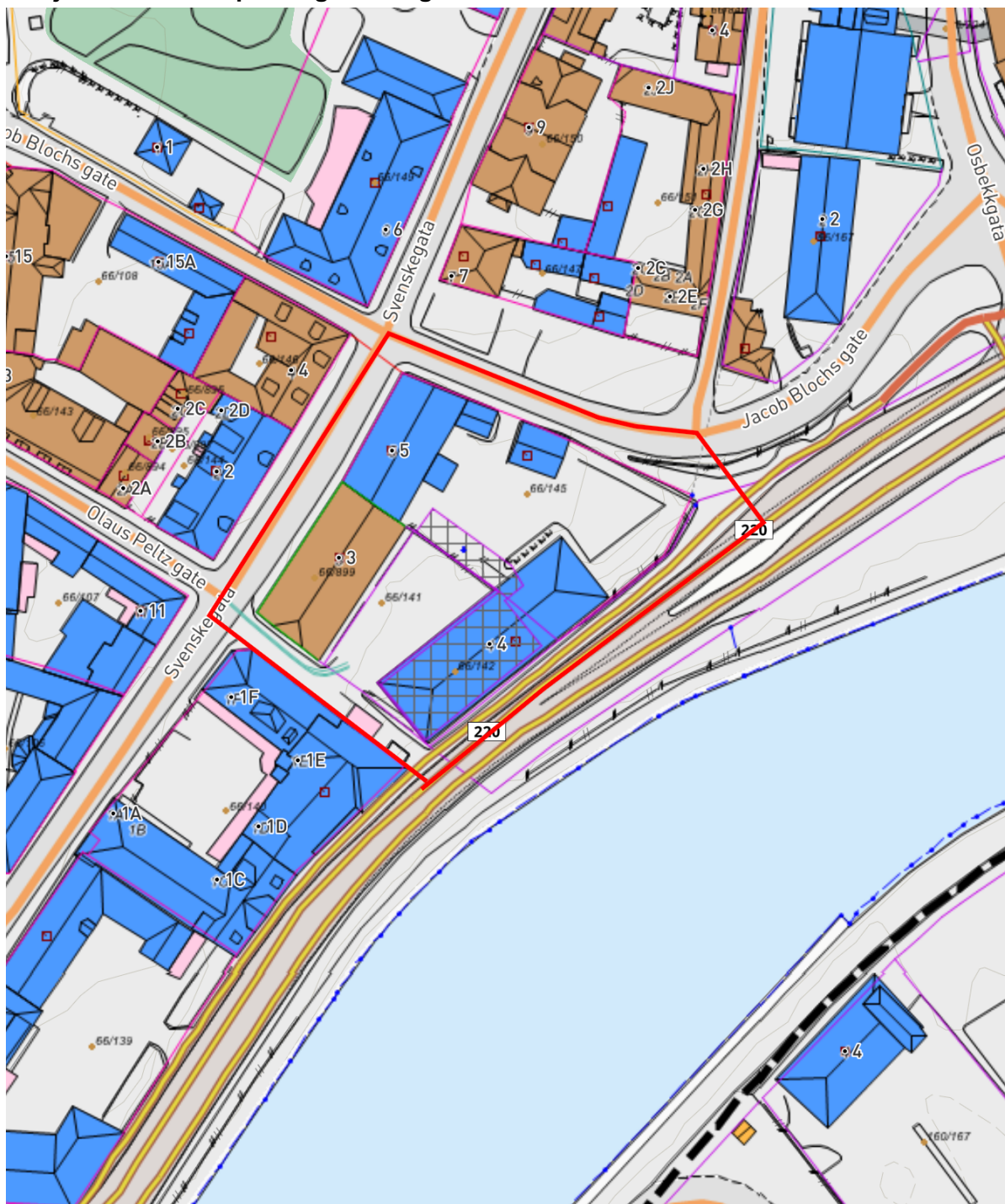
Konsulent: BAS Arkitekter AS
Forslagsstiller: Progressus AS

Oversiktskart :



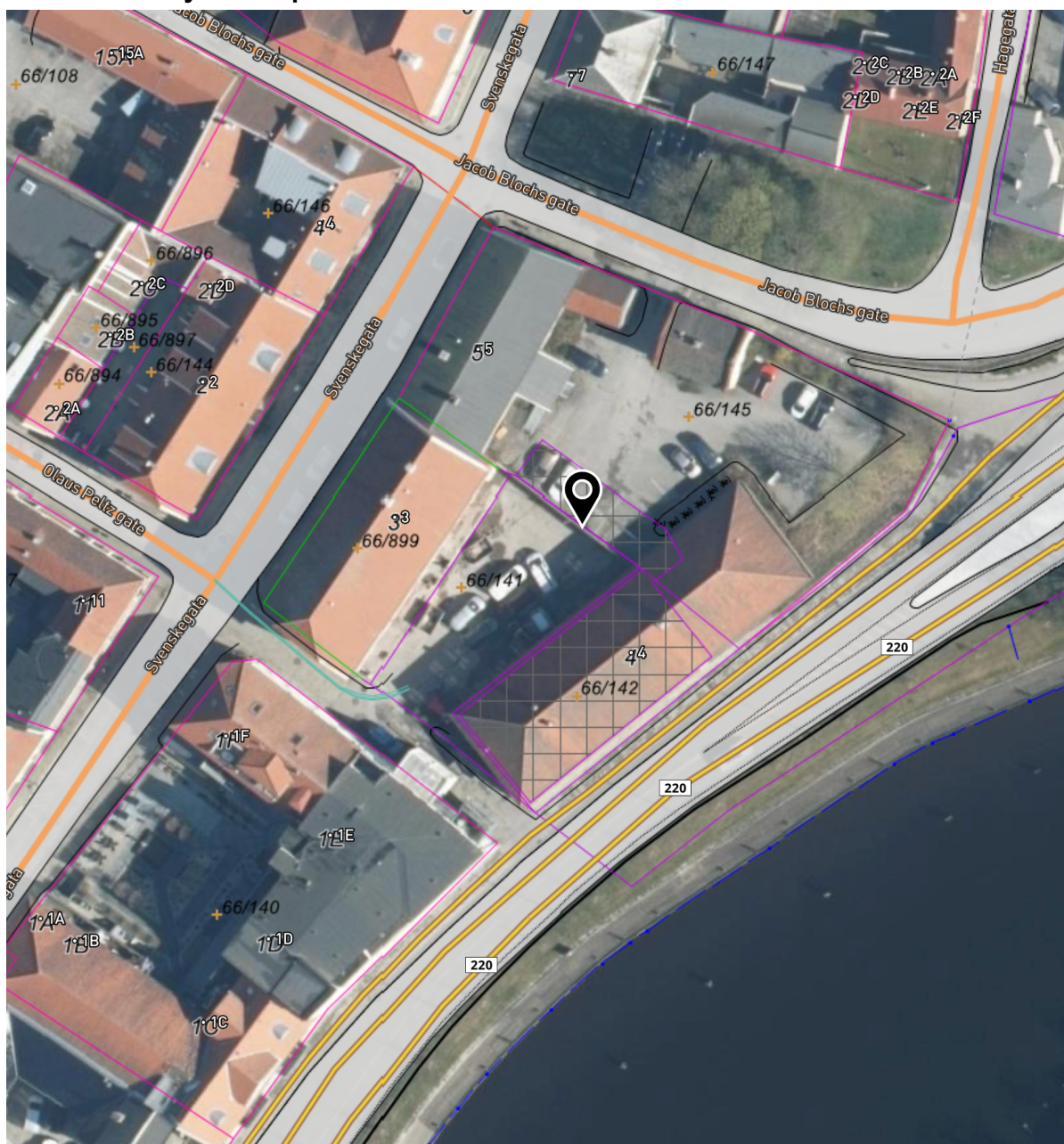
Figur 1: Planområdet ligger i Halden sentrum, øst for Svenskegata, syd for Jacob Blochsgate, nord for Olaus Peltzgate og på vestsiden av fv 220. Skjembilde tatt fra kommunens kartdatabase 9.1.25

Detaljkart som viser planavgrensningen:



Figur 2 Planområdet omfatter i utgangspunktet eiendommene Svenskegate 5 og Jacob Blochs gate 4 hvor det planlegges tiltak, og inkluderer Svenskegate 3, slik at hele kvartalet tas med. Plangrensens endelige avgrensning vurderes før varsel om oppstart. Skjermbilde tatt fra kommunenes kartdatabase 7.1.2025

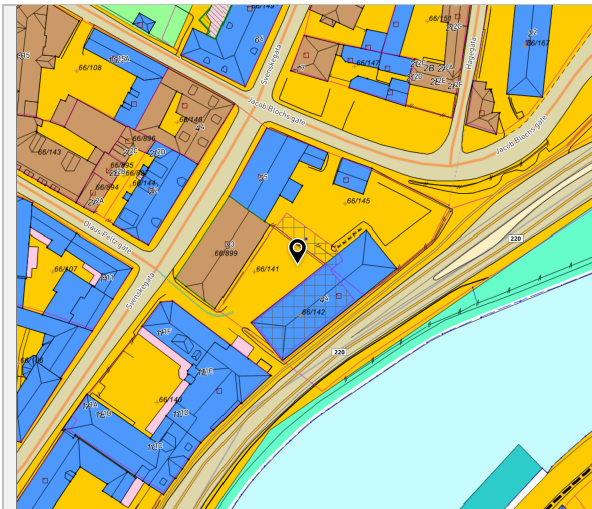
Skråfoto eller flyfoto av planområdet:



Figur 3 Ortofoto, skjermbilde tatt fra kommunens kartdatabase 7.1.2025

Gjeldende plangrunnlag (jf. § 1 g¹)

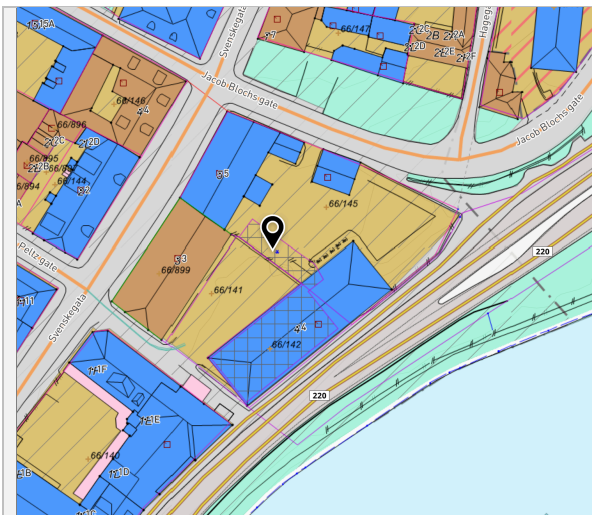
Kommuneplanens arealdel:



**Kommuneplanens arealdel 2023-2035,
16.02.2023**

**Formål: Bebyggelse og anlegg
nåværende**

Eventuell kommunedelplan:



**Kommunedelplan sentrum, 9.3.2017
Formål: Sentrumsformål.**

**Andre føringer: ligger innenfor
hensynssone bevaring kulturmiljø**

¹ Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl.

Reguleringsplan og ev. bebyggelsesplan:



Området er allerede regulert og faller inn under reguleringsplan:

Kvartalet Torgny Segerstedts gt – Wiels pl-Storgt, og Jacob Blochs gt., 6.8.1980

Formål: forretninger, kontor,mv / kjørevei, parkering, gangareal/varetransport

Planlagt arealbruk (jf. § 1 c)

Det planlegges for å regulere en helhetlig løsning for hele kvartalet med boligformål (blokkbebyggelse) og nødvendige tilhørende funksjoner som parkering og uteoppholdsareal. Svenskegata 3 er ikke i tiltakshavers eie og reguleres inn med formål som tilsvarer dagens bruk som er bolig og næring (1.etg). Tilgrensende fortau og veiareal reguleres inn ved behov, avhengig av endelig plangrense.

Beskrivelse

[FOR-2017-12-08-1950](#)² § 1: Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for det videre planarbeidet, og redegjøre for:

a) formålet med planen	Formålet med planen er å tilrettelegge for utvikling av kvartalet med boligbebyggelse, samtidig som sentrale kulturminne kvaliteter ivaretas.
b) planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet	Planområdet omfatter et sentralt beliggende sentrumskvartal i Halden sentrum. De to eiendommene som er i tiltakshavers eie, omfatter i dag to boligbygninger i 2 etasjer og en gammel portnerbolig. Tiltaket forholder seg til kvartalsstrukturen og vil i utgangspunktet ikke påvirke eiendommer utenfor planområdet. Innenfor planområdet er det en eiendom med annen eier som vil bli berørt av tiltaket, blant annet da de har parkering under bebyggelsen mot fylkesveien og under lokk på eiendom 66/145 med adkomst fra 66/141.
c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Det planlegges for å utvikle kvartalet med boliger i form av leiligheter med tilhørende funksjoner som parkering og uteoppholdsareal.

² Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl.

d) utbyggingsvolum og byggehøyder	Ny bebyggelse vil forholde seg til kvartalets ytterkant. Det er i utgangspunktet, før utrednings- og analysearbeidet starter ønskelig å oppføre ny bebyggelse i tre - fire etasjer med parkering under lokk. I planarbeidet vil det blant annet settes fokus på vurderinger av hvordan ny bebyggelse kan tilpasses eksisterende bystruktur.
e) funksjonell og miljømessig kvalitet	Området er i dag i bruk til bolig. Dagens bruk vil videreføres. Kvartalet har i dag ingen opparbeidede uteoppholdsarealer. Indre gårdsrom omfatter overflateparkering og parkering under lokk/i sokkeletasje. I kort gangavstand fra planområdet ligger Busterudparken med fine opparbeidede arealer for lek og rekreasjon. Det er ønske om å se på muligheter for å samordne parkering og uteoppholdsareal for hele kvartalet samlet med parkering under lokk og uteoppholdsareal på lokket.
f) tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	Tiltaket som ønskes innregulert er i tråd med dagens bruk, men med økning i antall boenheter og høyde på bebyggelsen. Dette vil kunne medføre konsekvenser for omgivelsene. Tiltakets virkning for landskap og omgivelser vil bli utredet i planprosessen.
g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid	<u>Kommuneplanens arealdel:</u> området er satt av til bebyggelse og anlegg nåværende. <u>Kommunedelplan sentrum:</u> området er satt av til sentrumsformål med hensynssone bevaring kulturmiljø. Området er markert i temakart byggeområde som område 3. Til sentrumsplanen foreligger det et analysearbeid om verneverdige bygningsmiljøer. På bakgrunn av dette vil det i reguleringsprosessen prioriteres og tidlig utarbeides en kulturminnefaglig utredning. Området ligger innenfor hensynssone byggeforbud jernbane og det må sendes henvendelse til Bane NOR før tiltak iverksettes. BaneNOR vil være høringspart i planprosessen. Reguleringsplan: eiendommen inngår i detaljregulering for Kvartalet Torgny Segerstedts gt – Wiel pl-Storgt, og Jacob Blochsgate datert 6.8.1980. Planområdet har i denne planen formål forretning, kontor mv. / kjørevei, parkering. Det er regulert innkjøring fra Svenskegata og Jacob Blochsgate. Området er bygget ut i tråd med denne planen. Gjeldende plan kan oppheves som del av planutarbeidelsen dersom kommunen ønsker dette ellers vil ny plan overlappe gammel plan. Det er intensjon at planforslaget skal være i tråd med overordnede planer og føringer.

h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	Eiendommene ligger innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø. -Jacob Blochs gate 4 (portnerboligen) har høy verneverdi som enkeltobjekt. -Svenskegata 5 har verneverdi som del av miljø. -I tillegg er støttemuren mot fylkesveien vernet. Svenskegata er markert som viktig gateløp. Kulturmiljø vil tillegges særskilt fokus i planutarbeidelsen, og som tidligere nevnt vil det prioriteres å igangsette arbeid med tilpasningsanalyse tidlig i planarbeidet.
i) hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	Det vil som del av planprosessen utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse hvor det redegjøres for hendelser med mulig risiko samt hvordan disse hendelsene eventuelt skal følges opp. Foreløpig innledende undersøkelser viser at planområdet ligger innenfor område med svært stor sannsynlighet for marin leire, innenfor nedslagsfelt til vernet vassdrag, har en registrert livskraftig fugleart og er berørt av gul og rød støysone fra fylkesvei.
j) hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	Offentlige instanser vil bli varslet i henhold til kommunens varslingsliste i tillegg til alle direkte berørte og tilliggende eiendommer.
k) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	Det er opprettet dialog med eier av Svenskegata 3, som ligger innenfor planområdet, angående mulig samordning av parkering og uteoppholdsareal for forbedret løsning for alle beboere innenfor området. Det er ønske om å tidlig opprette dialog med vernemyndighet i kommunen og fylkeskommunen. Dersom kommunen har en barnetalsperson, vil denne også kontaktes.
l) vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt. Fullstendig vurdering i eget vedlegg til planinitiativet.	Det er gjennomført vurdering av krav om konsekvensutredning etter FOR-2017-06-21-854 for utvikling av Svenskegata 5 og Jacob Blochs gate 4. Vurderingen foreligger som eget vedlegg. Det er gjort vurdering etter §6-8 og vedlegg I-II iht tabell i vedlegg. Tiltaket faller ikke inn under noen av punktene i §6-8 eller vedlegg I og II. Da tiltaket ikke faller inn under noen av punktene under §8 er det ikke gjort videre utredninger iht kapittel 3 §§9-10. Det vurderes at detaljregulering av Svenskegata 5 og Jacob Blochs gate 4 ikke utløser krav om konsekvensutredning,