



Tilleggsutredning Sentrumsplan for Halden

Tilleggsutredning på bakgrunn av formannskapets vedtak 31.3.2016

Innhold

Innledning.....	4
Forløp før formannskapetets vedtak.....	4
Jernbane	5
Oppfølging av formannskapetets vedtak av 31.3.2016.....	6
Høyderestriksjoner	6
Parkeringsbestemmelser.....	8
Område.....	8
Trafikkmønster	8
Havnivå.....	9
Mulighetsstudie Os – Storgata - Havna.....	9
Oppsummering med endringer til plan.....	11
Vedlegg.....	13

Innledning

Bakgrunnen for tilleggsutredningen.

Formannskapet behandlet 31.3.2016 forslaget til sentrumsplan og bestemte at det skulle sees på en rekke forhold før en tok stilling til sentrumsplanen.

Formannskapets vedtak 31.3.2016:

Utkastet til sentrumsplan har vist til en rekke områder som skal transformeres, og gir et godt utgangspunkt for et videre arbeid.

Gjennom høringsrunden er det kommet innsigelser, merknader og innspill til planutkastet.

Formannskapet mener at flere av innspillene har relevante poenger og ber rådmannen:

- *Vurdere høyderestriksjoner på bygg på Nordsiden, og om en oppmykning av disse er nødvendig og hensiktsmessig for å nå målsettingene om boligutvikling i sentrum.*
 - *Vurdere parkeringsbestemmelser på Nordsiden og kartlegge behov, krav og evt. begrensninger for ønsket utvikling. Herunder vurdere parkerings-/frikjøpskrav for ønsket boligutvikling i sentrum.*
 - *Dette arbeidet begrenses i første omgang til et mer avgrenset område for eksempel: Violgata og Oscarsgate nord for Fredrikshalds teater opp mot Vognmakergata.*
 - *Vurdere trafikkmonstre/gågatesystemet på Nordsiden for å bedre tilrettelegge for brukere.*
 - *Vurdere konsekvensene av endret havnivå og flommål i henhold til nasjonale retningslinjer*
 - *Iverksette en egen mulighetsstudie (for å få frem innovative fremtidsrettede idéer) for bruk av området Os, gjennom Storgata og ned til havna med følgende formål:*
 - *Vurdere hvilken rolle eksisterende bebyggelse har i fremtidig utvikling av sentrum.*
 - *Vurdere om det bør settes bestemmelser for eksisterende bebyggelse med hensyn til bruk, deling, med mer, hvilken betydning dette har for å muliggjøre opprettholdelse og transformasjon til dagens og fremtidige behov.*
 - *I denne mulighetsstudien bes vurdert konsekvenser av ulike scenarier mht.*
 - Trafikk*
 - Tilgjengelighet/ universell utforming*
 - Demografi*
 - Overvannsproblematikk*
 - Grøntstrukturer*
 - Gjennomførbarhet / lønnsomhet*
 - Attraktivitet*
 - Identitet innad (tilhørighet)*
 - Identitet utad (branding)*
- Sentrumsplanen kan vedtas uten ferdigstillelse av mulighetsstudien.*
- *Det avsettes inntil kr 400.000 fra formannskapets konto som kan benyttes av rådmannen for å få frem disse studiene.*
 - *Planen, med tilleggsutredninger, legges frem for endelig politisk behandling i august 2016.*

Dette dokumentet er en sammenfatning av de vurderinger som er gjort ut fra formannskapets vedtak.

Forløp før formannskapets vedtak.

Forslag til Sentrumsplan ble lagt frem for politisk behandling første gang 29.1.2015. Den ble så lagt ut på offentlig høring. Alle dokumentene kan lastes opp elektronisk på denne lenken:

<http://www.halden.kommune.no/aktuelt/hoering/Sider/Sentrumsplan.aspx>

På bakgrunn av høringen kom det inn en rekke innspill som ble lagt frem for formannskapet med rådmannens forslag til håndtering. Disse fremkommer av dokument «7 Høringsuttalelser til Kommunedelplan for Halden sentrum».

På bakgrunn av dette fremmet rådmannen en sak 28.5.2016 til formannskapet på vedtak av sentrumsplanen. Formannskapets vedtak i denne saken ble:

Det vises til inngått avtale m/kartvedlegg av 12.07.2009 mellom Staten v/Jernbaneverket og Halden kommune om bl.a. veirett og fjerning av uttrekkssporet på Mølen.

Rådmannen bes gå i dialog med Jernbaneverket for å finne frem til en permanent løsning for uttrekkssporet på Mølen.

I tillegg anmodes hovedutvalgene som angitt i delegasjonsreglementet punkt 2.2.2 om å avgi uttalelse om planen til formannskapet.

Saken fremmes deretter til politisk behandling i formannskapet.

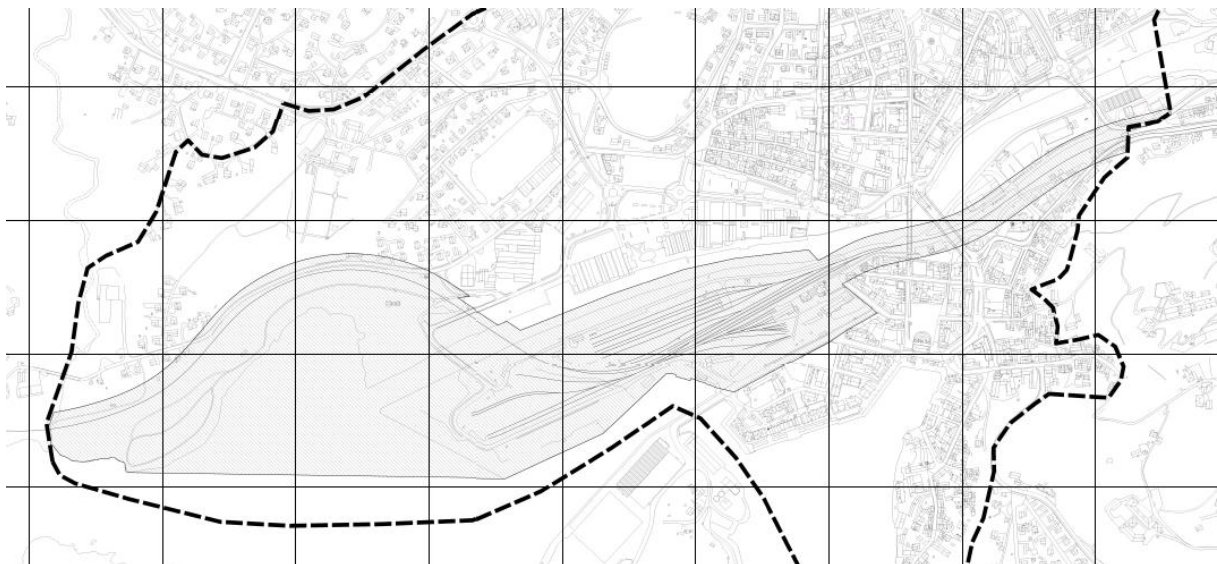
Rådmannen har fremmet saken for hovedutvalgene og til slutt for formannskapet som fattet vedtaket som er referert på side 2 i dette dokument.

Jernbane

For å følge opp vedtaket av 28.5.2016 punkt ang jernbane har rådmannen vært i dialog med Jernbaneverket for å se på om det finnes løsninger som fjerner innsigelsen de har gitt. Jernbaneverket har i løpet av 2015/16 laget en mulighetsstudie på jernbaneinnføring til stasjonsområdet fra Sarpsborg.

Denne studien forsterker grunnlaget de har gitt innsigelse til planen på og ytterligere kommet med større hensynsone enn de tidligere har varslet. Med grunnlag i denne studien har de skaffet seg innsigelsesrett hvis vi ikke «baker» inn hensynsone i planen.

Den nye hensynsone er skissert som flg illustrasjon: Vedlegg 1



Den nye situasjonen medfører at rådmannens anbefaling i Høringsuttalelser dokument «7 Høringsuttalelser til Kommunedelplan for Halden sentrum», side 17 ang. innarbeidelse av hensynsone Jernbane. Denne blir endret til at Jernbaneverkets anmodning om at hensynsone til jernbane utvides i forhold til det Jernbaneverket har varslet.

Formannskapet vedtok 25.8.2016 ved behandling av «InterCity fremdrift og oppstart av kommunedelplan» flg:

Rådmannen bes å ta kontakt med Jernbaneverket for gjennom et samarbeid å utrede ulike stasjonsplasseringer i kommunen og konsekvenser av disse for bymiljø og byutvikling, før en går i gang med planprogram for en kommunedelplan, og samtidig vurdere hvilke muligheter det er for traséer til Sverige.

Rådmannen har fulgt opp dette og Jernbaneverket har signalisert at de er villige til å gå inn i et slikt samarbeid og kommer tilbake med hvordan det skal gjøres. Jernbaneverket setter som forutsetning for å delta i et slikt arbeid er at Stortingets og Regjeringens oppdrag om at InterCity skal føres frem til Halden sentrum ligger fast, og hovedelementene i Konseptutvalgsutredningen og mulighetsstudien må følges.

Rådmannen ønsker å presisere at et slikt arbeid kan medføre at det på et senere tidspunkt kommer inn forslag om alternative løsninger som kan gi andre bindinger og hensynsoner for bysentrum enn de som er innarbeidet i planforslaget. Om så skjer vil dette bli å håndtere når de foreligger og varsles som endring i plan på vanlig måte.

Oppfølging av formannskapets vedtak av 31.3.2016

Høyderestriksjoner

Vurdere høyderestriksjoner på bygg på Nordsiden, og om en oppmykning av disse er nødvendig og hensiktsmessig for å nå målsettingene om boligutvikling i sentrum.

Det fremlagte planforslaget bygger på muligheten for å gå direkte fra plan til tiltak. Dette har vært en klar forutsetning for planarbeidet. I planarbeidet har det vært diskutert høydebegrensninger på bebyggelse i sentrum. På grunnlag av mange ulike vurderinger med utgangspunkt i formspråk, kvartalsstruktur, historiske forhold, vernekart o.l. la man frem sentrumsplanen med en begrensning på unntaket av planen.

For å kunne benytte denne regelen må en forholde seg til dagens høydebegrensning innenfor kvartalet. Dvs. å holde seg under angitte høyder i dokument «6 Kartvedlegg – Oversikt over byggehøyder i Halden sentrum». Skal man utfordre disse var det lagt opp til at det kunne man gjøre, men da ut fra en planprosess. §1.2 i bestemmelsene åpnet for dette.

§ 1.2 Tiltak som krever regulering (jfr pbl § 11-9 nr. 1)

Pkt. 1:

Dersom omsøkt byggetiltak ikke er i tråd med sentrumsplanen, kan kommunen kreve regulering. I reguleringsarbeidet må det fra forslagstillers side foreligge begrunnet analyse for avviket, samt en vurdering av konsekvensene i forhold til sentrumsplanens helhet.

Pkt. 2:

For store byggeprosjekter/ -tiltak som omfatter mer enn ett kvartal, eller som har arealbruksformål som innebærer vesentlige konsekvenser for sentrumsområdet, stilles det krav om utarbeidelse av reguleringsplan.

Pkt.3:

Byggeprosjekter som får vesentlig innvirkning på verneverdige bygninger eller kulturmiljøer.

Pkt.4:

Skoler, barnehager eller andre større trafikkgenererende tiltak skal reguleres.

Pkt. 5:

Kirkegården på Os med utvidelse.

På bakgrunn av oppdraget gitt av formannskapet har rådmannen innhentet ekstern kompetanse for å vurdere en del forhold som ligger i formannskapets vedtak.

På grunn av at Halden sentrum har 3 NB!-områder fastsatt av Riksantikvaren og over 900 registrerte verneverdige bygg i ulike kategorier innenfor planområdet, valgte rådmannen å innhente ekspertise som jobber i fagfeltet mellom kulturminner og samfunnsutvikling. Norsk institutt for kulturminneforskning NIKU har lang erfaring innenfor fagfeltet og har hatt en rekke oppdrag for private utbyggere og det offentlige der de har sett på de problemstillinger som vil bli reist ved å øke byggehøyden i sentrum.

På bakgrunn av oppdraget har NIKU utarbeidet en frittstående rapport som ligger vedlagt i vedlegg 2.

Rapporten baseres på et oppdrag med å se på 6 større utbyggings og/eller transformasjonsområder på nordsiden av Tistaelven. Man har bygd opp studien med å vurdere 3 scenarier for ulike utvikling av disse områdene. Scenariene bygger på forsiktig utbygging, moderat utbygging eller offensiv utbygging. Rapporten trekker opp mange spennende utviklingsmuligheter for sentrum. Både med tanke på utnyttelsesgrad, byggehøyder og fortetting.

Rapporten ender opp i en konklusjon (side 48 i rapporten) som gjengis i sin helhet her:

6 Konklusjon

På grunn av størrelsen til de seks studerte områdene (kvartalsnivå) er det ikke mulig å gi en detaljert analyse av overordnede veivalg for en strategi for utvikling av Halden sentrum. Vi kan imidlertid, ut i fra arbeidet vi har utført med byromsanalyse av enkeltområdene, antyde en retning:

- Individuelt tilpasset utbygging, område for område.
- Tillate høy utnyttelse eller spektakulær ny arkitektur på områder som ligger i randsoner eller som vil få oppgaven å stramme opp i en uoversiktlig situasjon.
- Restriktiv ny utnyttelse i områder preget av enhetlige historiske miljøer eller i tilknytning til viktige verneverdige enkeltbygg.

Over er det angitt hva som vil være konsekvenser av de tre ulike alternativene (forsiktig, moderat eller offensiv utbygging) for berørte byfunksjoner. Det er spesifikke bemerkninger som man kan knytte til hvert område. Anbefalingene område for område, finnes under, i dette kapitlet.

Vi anbefaler skreddersøm. Det finnes ingen universell tilnærming som er tilfredsstillende for alle enkeltområder. Hvert område må vurderes for seg ut fra hensyn til både den enkelte tomt/utbygging, påvirkning på nærområdet og betydning for byen/sentrum i større utstrekning.

De seks foreslåtte utbyggingsområdene åpner mulighet for en byreparasjonsstrategi og aktivisering av sentrum i tråd med ønsker om et tettere og mer lesbart sentrum.

Siden det er kommunen som står som eier av de fleste tomtene i disse seks områdene, finnes det en mulighet til å motivere investorer til å følge felles prinsipper, anbefalinger eller krav som kommunen har satt opp. Det kan også være en del av forhandlingsrommet mellom offentlige forventninger framått av kommunen og private interesser hos utbyggere.

For de seks studerte områdene, presenteres tre foreslåtte scenarier som viser kontrasterende alternativer. Det handler ikke bare om å finne et kompromiss mellom alternativene, men om å avgjøre hvilket alternativ som best passer, skreddersydd til den lokale konteksten.

Rådmannen tolker dette dithen at det er mulig å bedre utnyttelsen ved å øke høydene i de vurderte områdene, men dette bør gjøres i forhold til individuelle vurderinger. Dette fordi endring av byggehøyder vil medføre en endring av bysilhuett og helhetlige miljøer. Dagens silhuett og struktur (gatemønster, siktlinjer o.l.) er en av bysentrums (dermed Haldens) markante identiteter. Inngrep i dette vil medføre endring og man bør være bevisst de grep som gjøres. De valg som skal tas fordrer stor kunnskap og dokumentasjon som bør være grunnlag for endring. Utbyggingspresset i Halden er moderat og dette medfører at en transformasjon vil skje over mange år. Dette kan medføre at en i en lang periode får utbygging som oppleves

som fremmedelementer, mens samme bygg i en mere presset utbyggingssituasjon raskere innlemmes i en ny helhet.

Dette medfører at det forutsettes at det utarbeides plan for områdene før de utbygges. §1.2 i bestemmelsene er i tråd med anbefalingen og rådmannen vurderer at muligheten for bedre utnyttelse ved høyere bygg er det gitt åpning for i planen, men dette skal skje gjennom en planprosess.

Parkeringsbestemmelser

Vurder parkeringsbestemmelser på Nordsiden og kartlegge behov, krav og evt. begrensninger for ønsket utvikling. Herunder å vurdere parkerings-/frikjøpskrav for ønsket boligutvikling i sentrum.

Planforslaget setter i § 2.10 krav til parkering. Hovedintensjonen er at parkering skal løses ved på egen eiendom. Imidlertid er det gitt åpning for at byggherre kan kjøpe seg fri fra disse kravene for de områdene som har sentrumsformål. Disse områdene fremgår av plankartet. Dette gjelder både nordsiden og sydsiden av byen.

Planbeskrivelsen s. 36 – 38 beskriver forholdene rundt parkering i planområdet. Vedtaket i formannskapet fordrer at en ser på situasjonen på nordsiden. Parkeringssituasjonen på nordsiden er vesentlig bedre enn på sydsiden. Belegget er lavere på nordsiden enn sydsiden og i en helhetsbetraktning er det dekkende i dagens situasjon.

Det er åpnet for at en kan etablere et parkeringshus i Larsenhagen på sikt. Et frikjøp av parkeringsplasser er også beskrevet og skal gjenspeile det det koster å etablere nye parkeringsplasser i et parkeringshus.

En har vurdert at mulighetene for å legge til rette for parkering ved økt aktivitet og boligbygging på nordsiden er gode og dermed ikke et hinder for en ønsket utvikling. Antall plasser er høyt og fremtidig parkeringsanlegg vil kunne dekke behovet i planperioden.

Område

Dette arbeidet begrenses i første omgang til et mer avgrenset område for eksempel: Violgata og Oscarsgate nord for Fredrikshalds teater opp mot Vognmakergata.

Rådmannen valgte i sin bestilling til NIKU og de vurderinger som fremgår av formannskapets vedtak å se på område avgrenset av Tistaelva i sør. Håkon VII's gate i øst, Rødsfjellet i vest og Snippen (Marcus Thranes gate) i Nord. Dette fordi det er innenfor dette området 6 av utbyggingssområdene ligger i.

Trafikkmønster

Vurder trafikkmønstre/gågatesystemet på Nordsiden for å bedre tilrettelegge for brukere.

I planarbeidet var det et bevisst valg at man ikke la inn trafikkmønster eller gatebruk i planen. Dette ut fra at en ønsker at trafikkmønster og gågate skal være en kommunestyreavgjørelse og ikke et planvedtak med all statisk binding det bidrar til. Planbeskrivelsen har under tematikken Trafikksystem, Gatestruktur og Gatebruk skissert noen strategier og på side 29 i dokument «1 Planbeskrivelse» under kapittel Trafikkreguleringer som kan tas inn i en gatebruksplan eller som underlag for en saksbehandling til kommunestyret.

Tidligere diskusjoner og saker forelagt kommunestyret viser hvordan en kan organisere, bruke gågatesystemet, lage prøveordninger, parkere osv. Planen legger ingen hindringer for vedtak til slik bruk. De eneste tiltakene som tidligere debatter har hatt oppe som fordrer tillatelse, er å åpne gågata mot fylkesvei 21 på Wiels plass eller åpne mere trafikk i krysset Marcus Thranes gate (RV 21) og Busterudgata.. Her må det skje i samråd med Statens vegvesen. Alle andre tiltak er det å vedta og gjennomføre etter kommunestyrevedtak.

Rådmannen har undersøkt interessen og vet at det ennå blant de som driver virksomhet i eller nær gågata ønsker at det lages en prøveordning evt åpnes for trafikk og parkering i gågata.

Havnivå

Vurdere konsekvensene av endret havnivå og flommål i henhold til nasjonale retningslinjer.

Planforslaget tar hensyn til dette og i § 2.13 er laveste kotehøyde for bygging innen planområdet satt til 2.2 m. Dette er i forhold til nasjonale retningslinjer. Flomsonekart er utarbeidet og vil bli lagt inn i dokument «6 Kartvedlegg». Vedlagt dette dokumentet i vedlegg 3.

I et langsiktig perspektiv må en vurdere utviklingen i forhold til å tilrettelegge for avbøtende tiltak. Rådmannen ser ikke behov for å gjøre dette i planperioden.

Mulighetsstudie Os – Storgata - Havna

Iverksette en egen mulighetsstudie (for å få frem innovative fremtidsrettede idéer) for bruk av området Os, gjennom Storgata og ned til havna med følgende formål:

Det har etter første gangs utlegging av sentrumsplan kommet en rekke initiativ som har tatt tak i planens overordnede grep ang foretting og skape aktivitet langs hovedaksen Os – Storgata – Havna. Dette er utvikling og bruk av Torget, ønske om å plassere Museet i Fayegården med en åpen museumsaktivitet, legge svømmehallen langs denne aksen. Alle prosjektene bygger på hovedideene i planen og argumenterer med planen som et av grunnlagene.

Dette er innspill som kommer i kjølvannet av sentrumsplanprosessen og det må forventes at det kommer flere innspill i tiden som kommer når bygg blir ledig for nye funksjoner. Det viktige er at planformålet er i tråd med ønsket om å øke aktiviteten og attraktiviteten langs denne aksen.

Når det gjelder plassering av en svømmehall i sentrum er dette en sak der kommunen bør komme i førersetet på. Halden kommune har rapporter som viser at dagens svømmehall innen kort tid må rehabiliteres evt. erstattes. Dette er en funksjon som kommunen har definert som sitt ansvar å få tilrettelagt for befolkningen, da den er viktig i et bredt folkehelseperspektiv, svømmeopplæring og som arena for idrettsaktivitet. En plassering i sentrum har mange ting for seg både med tanke på øke sentrums attraktivitet, avstand til skoler, kollektivtilbud m.m. NIKU sin studie viser at den tomten som dagens forslag er skissert på, kan egne seg til et slikt formål, men en bør ta et steg tilbake og se på om det er andre tomter i sentrum som også kan egne seg til formålet og bidra til ytterligere forsterkning av de målene som ligger til grunn for sentrumsplanen.

Rådmannen ønsker ikke å binde opp et slikt prosjekt til et spesielt område i denne fasen av sentrumsplanen, men kjøre en mulighetsstudie på ulike sentrumsalternativer og nærliggende

områder. Plassering av en fremtidig svømmehall må uansett kjøres som en planprosess jfr § 1.2 i dokument «3 Betsemmelser»

Vurdere hvilken rolle eksisterende bebyggelse har i fremtidig utvikling av sentrum. Vurdere om det bør settes bestemmelser for eksisterende bebyggelse med hensyn til bruk, deling, med mer, hvilken betydning dette har for å muliggjøre opprettholdelse og transformasjon til dagens og fremtidige behov.

I denne mulighetsstudien bes vurdert konsekvenser av ulike scenarier mht.

- Trafikk
- Tilgjengelighet/ universell utforming
- Demografi
- Overvannsproblematikk
- Grøntstrukturer
- Gjennomførbarhet / lønnsomhet
- Attraktivitet
- Identitet innad (tilhørighet)
- Identitet utad (branding)

Sentrumspanen kan vedtas uten ferdigstillelse av mulighetsstudien.

Formannskapets vedtak ang en mulighetsstudie er omfattende og mange av punktene har preg av å være planarbeid og blir tatt opp i andre sammenhenger. Rådmannen har kommentert de ulike punktene slik formannskaps vedtak lister dem opp.

Trafikk – gatebruksplan som sentrumspanen anbefaler gjennomført bør være redskapet for mulighetsstudie på trafikk

Tilgjengelighet/ universell utforming Det er igangsatt en kartlegging av hindringer for å komme med forslag til løsninger. Dette er en del av arbeidet i utarbeidelse av strategiplan for universell utforming. Kartleggingen gjelder også kommunale bygg i det samme området. Når det gjelder private bygg og anlegg ligger ansvaret hos eier/utbygger. Sentrumspanen ivaretar dette i § 1.10 side 7 i dokument «3 Bestemmelser»

Demografi – underlaget for mange av tiltakene eks, oppvekstsenter på Os henger sammen med de demografiske utfordringene som sentrum har med tanke på skjev aldersfordeling og flyttestrømmer. Planforslaget er bygd opp på ønsket om å få en jevnere befolkningsprofil i planområdet. Registrering av grøntstruktur og oversikt over lek og aktivitetsanlegg innen sentrumssonen er kunnskapsgrunnlag som planen bygger på. Disse er i dokument «6 – Kartvedlegg» Demografiske data ligger i kunnskapsgrunnlaget som alt planarbeid i Halden kommune skal bygge på og er vist til i planbeskrivelsen i dokument «1 – Planbeskrivelse» side 13.

Overvannsproblematikken er omhandlet i § 2.11 i dokument «3 – Bestemmelser» s. 10/11. Dette er et kommende problem for sentrum med mange tette flater, og at det gjennom planområdet renner såkalte flombekker. Hovedplan VA som skal rulleres i kommunestyreperioden vil ta opp denne problemstillingen i bredt omfang, da den påvirker vann og avløpsnett i stor grad.

Grøntstrukturen er i noen grad omtalt i NIKU rapporten. Der man peker på behovet for å skape gode uterom og ha god kvalitet på disse. Grøntstrukturen i sentrum er en del av denne utfordringen. Planforslaget har kartlagt denne og alle viktige trær i bysentrum. Målet er å vedlikeholde og ikke bygge ned.

Scenarier og mulighetsstudie på vurdering av gjennomføring/lønnsomhet er vanskelig å etterkomme i denne fase av planprosessen, da planen ikke er vedtatt. Et slikt arbeid ønsker rådmannen å skyve til realisering av tiltak som planen legger opp til. Dette skjer enten gjennom økonomiplan- og budsjettarbeidet eller så skjer det i forbindelse med utarbeidelse av prosjektene.

Attraktivitet, Identitet innad (tilhørighet) og Identitet utad (branding) er i noen grad tatt opp i NIKUs rapport. Utforming av sentrum og evnen til å holde på sentrums egenart, er en forutsetning for å ivareta det særpreget som er i dag. Det er mange forhold som spiller en avgjørende rolle i hvordan vi oppfattes internt og eksternt ut over det fysiske miljøet. Det vil være et løpende arbeid på å fremstå som en attraktiv by for de som bor her og ikke minst de som kommer til byen for å bosette seg eller bruke byens tilbud. Dagens situasjon er et godt utgangspunkt for å kunne lykkes i dette arbeidet.

Oppsummering med endringer til plan.

Slik rådmannen vurderer det er hovedinnholdet i vurdering av oppdraget formannskapet gjorde i vedtak av 31.3.2016 ivaretatt av de foreslåtte endringer til planforslaget som ligger i formannskapets sak av 28.5.2015 gjort av rådmannen, med tillegg av inntegning av hensynsone jernbane som foreslått fra Jernbaneverket.

På bakgrunn av dette ser rådmannen behov for at det gjøres flg endringer i plankartet før planen legges ut til offentlig høring igjen.

Plankartet

- Plankartet (formålsendring) endres i henhold til rådmannens forslag til endring datert 22.05.2015 (side 4)
- Plankartet (formålsendring) endres i henhold til rådmannens forslag til endring datert 22.05.2015 (side 11)
- Plankartet (formålsendring) endres i henhold til rådmannens forslag til endring datert 22.05.2015 (side 25)
- Plankartet (formålsendring) endres i henhold til rådmannens forslag til endring datert 22.05.2015 (side 28)
- Reguleringsplan for Jernbane til Sauøya fra 2001 tegnes inn i planen.

Hensynsone jernbane tegnes inn i samråd med Jernbaneverkets anbefaling. Jfr kartvedlegg vedlegg 2 Hensynsone Jernbane.

Bestemmelsene

Endringene er behandlet i dokument «7 Høringsuttalelser til kommunedelplan for Halden sentrum» av 22.5.2015.

- § 2.15 endres i henhold til rådmannens forslag datert 22.05.2015 (side 3)
§ 2.22 endres i henhold til rådmannens forslag datert 22.05.2015 (side 4/5)
Ny § 2.23 henhold til rådmannens forslag datert 22.05.2015 (side 6)
§ 2.2 endres i henhold til rådmannens forslag datert 22.05.2015 (side 8)
§ 2.5 endres i henhold til rådmannens forslag datert 22.05.2015 (side 8)
§ 3.5 endres i henhold til rådmannens forslag datert 22.05.2015 (side 9)
§ 5.3 endres i henhold til rådmannens forslag datert 22.05.2015 (side 10)
§ 5.6 endres i henhold til rådmannens forslag datert 22.05.2015 (side 10)
Ny § 2.24 i henhold til rådmannens forslag datert 22.05.2015 (side 11)
Ny § 2.24 i henhold til rådmannens forslag datert 22.05.2015 (side 11)
§ 2.18 endres i henhold til rådmannens forslag datert 22.05.2015 (side 13)
§ 1.3 og 1.5 får tillegg i henhold til rådmannens forslag datert 22.05.2015 (side 14/15)
NY § 2.25 i henhold til rådmannens forslag datert 22.05.2015 (side 15)
NY § 2.26 i henhold til rådmannens forslag datert 22.05.2015 (side 15)
NY § 2.27 i henhold til rådmannens forslag datert 22.05.2015 (side 26)
§ 1,1 endres i henhold til rådmannens forslag datert 22.05.2015 (side 31)

BYA

- BYA form område Kiellands gate endres til 100 % jfr. rådmannens forslag datert 22.05.2015 (side 23)
- BYA form område Karl Johans gate endres til 65 % jfr. rådmannens forslag datert 22.05.2015 (side 24)
- BYA form område Johan Stangs plass 1 endres til 100 % jfr. rådmannens forslag datert 22.05.2015 (side 29)

Verne vurdering bebyggelse/område.

Verne vurderinger i Kart for Verne vurdering bygg/anlegg endres i henhold til rådmannens forslag til endring datert 22.05.2015 (side 11/12)

Vedlegg

Hensynsone Jernbane

NIKU Oppdragsrapport 142/2016 Halden sentrum / Nordsiden – Vurdering av utbyggingspotensial

Flomsonekart