

## Saksframlegg

Saksnr.: 2024/584

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaknr.
Fylkesutvalget	14.03.2024	

### Vedlegg

- 1 Planbeskrivelse Sykehusgata 2 og 4 - 16 02 2024.pdf.pdf
- 2 Plankart Sykehusgata 2 og 4 16 02 2024.pdf.pdf
- 3 Reguleringsbestemmelser Sykehusgata 2 og 4 - 16 02 2024.pdf.pdf
- 4 Vedlegg\_2\_Geoteknikk\_21052\_Møllergata.pdf
- 5 Vedlegg\_5\_Sikkerhet mot naturpåkjenninger.pdf
- 6 Detaljregulering for Sykehusgata 2 og 4 - forespørsel om trekking av innsigelse.pdf

## Uttalelse til anmodning om trekking av innsigelser - Halden kommune - Detaljreguleringsplan - Sykehusgata 2 og 4

### Fylkeskommunedirektørens forslag til vedtak

Halden kommune har foreslått to alternativer for byggehøyder i det østlige utbyggingsfeltet i planområdet:

- Alternativ 1: maks gesimshøyde 26 m.o.h. iht. planbestemmelse 5.4 d), felt KBA3, #7.
- Alternativ 2: maks gesimshøyde 22,5 m.o.h. + tekniske installasjoner iht. planbestemmelse 5.4 d) og e), felt KBA1, #6.

Med disse alternativene til grunn, vedtar fylkesutvalget:

- a) Alternativ 1: Innsigelsen knyttet til byggehøyder anses *ikke* imøtekommet dersom det åpnes for inntil 26 m.o.h. for det østlige bygget, iht. planbestemmelse 5.4 d), felt KBA3, #7.
- b) Alternativ 2: Innsigelsen anses for å være imøtekommet dersom maks høyde for det østlige bygget er 22,5 m.o.h. + tekniske installasjoner ihht. planbestemmelse 5.4 d) og e), felt KBA1, #6
- c) Som en følge av at boligformålet er tatt ut av planforslaget, trekker fylkesutvalget innsigelsen fremmet på grunnlag av hensynet til barn og unge.

27.02.2024

Solveig Helene Olsen  
fylkeskommunedirektør

Espen Nedland Hansen  
avdelingsdirektør

## Bakgrunn for saken

Halden kommune har i brev av 19.02.2024 forespurt Østfold fylkeskommune om å trekke innsigelser fremmet til planforslaget for Sykehusgata 2 og 4.

Viken fylkeskommune fremmet i brev datert 23.06.2023 innsigelser til planforslaget for Sykehusgata 2 og 4. Innsigelsene var begrunnet med at planforslaget var i konflikt med fylkesveihensyn, verneinteressene knyttet til Fredriksten festning og hensynet til barn og unge. Innsigelsene er som følger:

*1. Planforslaget mangler utredninger og dokumentasjonskrav knyttet til fylkesvei 21:*

*a) manglende trafikkanalyse*

*b) manglende teknisk plan og dokumentasjon på at tiltaket ikke medfører risiko for skade eller ulempe for fylkesvei 21 og tilhørende trerekke langs veien*

*c) manglende dokumentasjon på behovet for parkeringsplassen SPA2 og sporingskurver som viser at det lar seg gjøre å snu på egen eiendom*

*2. Det mangler planbestemmelse (rekkefølgekrav) som sikrer at Viken fylkeskommune godkjenner byggeplan for tiltak som berører fylkeskommunens veigrunn.*

*3. Reguleringsbestemmelsene 5.2 b), c) og d) åpner for tiltak i strid med regulert byggegrense mot fv. 21. Bestemmelsene må endres slik at det fremgår at:*

*- balkonger kan ikke krage ut over byggegrensen og formåls grensen innenfor felt BBB og BKB mot fylkesvei 21 Møllergata*

*- parkering ikke tillates i strid med byggegrensen innenfor BKB mot fylkesvei 21 Møllergata*

*- transformator ikke tillates oppført i strid med regulerte byggegrense mot fylkesvei 21 Møllergata*

*4. Foreslåtte byggehøyder og volumoppbygging i planen er i strid med den nasjonale verneinteressen knyttet til Fredriksten festning. Byggehøydene bør reduseres og bygningsvolumene varieres i større grad og det bør sikres flere åpninger og siktmuligheter fra og til småhusbebyggelsen bak.*

*5. Hensynet til barn og unge, herunder kvartalslekeplass, er ikke ivaretatt i planforslaget.*

## Fakta

### Dialog

Det har vært god dialog mellom kommunen og fylkeskommunen for å prøve å finne løsninger på innsigelsene, bl. a tre møter og en del e-postkorrespondanse. Forsvarsbygg har deltatt i møtene om hensynet til Fredriksten festning.

## Problemstillinger, alternative løsninger og konsekvenser

### Fylkeskommunedirektørens vurdering

#### Samferdsel

For vurdering av innsigelsene knyttet til fylkesvei legger vi til grunn reviderte plandokumenter (revideringsdato 16.02.2024), trafikkanalyse og geotekniske vurderinger. Iht. *Reglement for delegering og tildeling av innstillingsrett fra Østfold fylkesting, kap. 11*, tar fylkeskommunedirektøren stilling til anmodningen fra kommunen.

Fylkeskommunedirektøren vurderer at innholdet i innsigelsene er etterkommet, og har derfor ikke innsigelser knyttet til fylkesvei lenger.

#### Barn og unge

Foreslåtte endringer medfører at det ikke åpnes for etablering av nye boliger i planområdet. Kravet om kvartalslekeplass er derfor ikke lenger aktuelt. Fylkeskommunedirektøren vurderer derfor at innsigelsen fremmet på grunnlag av hensynet til barn og unge kan trekkes.

#### Kulturarv

##### **Bakgrunnen for innsigelsen**

Fredriksten festningen er i en særstilling da den er et av de nasjonale festningsverkene i landet. Fylkeskommunens skal påse at nasjonale og regionale kulturminneinteresser i landskapet ivaretas i plansaker.

Bakgrunnen for innsigelsen var at vi var kritiske til de foreslåtte byggehøydene og volumoppbyggingen ved foten av høydedraget til Fredriksten festning. Sett fra ulike synsvinkler i byen vurderte vi at de foreslåtte bygningsvolumene ville bli store og påvirke landskapet ved festningshøyden og festningen, på en uheldig måte.

Vi påpekte også at det burde sikres flere åpninger og siktmuligheter fra og til den verneverdige småhusbebyggelsen bak, som består av bygninger som er 100 år gamle og noen oppført 1850 eller tidligere og som er regulert til bevaring.

##### **Bygningsvolumer og høyder til offentlig ettersyn**

I forslaget til offentlig ettersyn var maks byggehøyde for det østlige volumet, dvs. det fremtidige politihuset, satt til 26,5 m.o.h, 15 m.o.h for et lavere mellombygg og 22,5 m.o.h for det vestlige volumet nærmest Batterifabrikken.

Under vises illustrasjonene til offentlig ettersyn og som ble gjengitt i fylkeskommunens saksframlegg i forbindelse med innsigelsen.



Kommunen har nå kommet med forslag til omarbeidet plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse, datert 16.02.2024.

Halden kommune har foreslått to alternativer for byggehøyder i det østlige utbyggingsfeltet i planområdet:

- Alternativ 1: maks gesimshøyde 26 m.o.h. iht. planbestemmelse 5.4 d), felt KBA3, #7. Endringen tilsvarer at byggehøyden reduseres med 0,5 meter.

- Alternativ 2: maks gesimshøyde 22,5 m.o.h. + tekniske installasjoner iht. planbestemmelse 5.4 d) og e), felt KBA1, #6.

#### Mellombygget, bestemmelsesområde #5

*For mellombygget mellom de to nye byggene (bestemmelsesområde #5) reduseres maks. gesimshøyde fra 15 m.o.h til 8,5 m.o.h, men det åpnes for at det kan tillates gangbru over maksimal gesimshøyde eller tak for sykkelparkering mellom politihuset og blokka ved siden av.*

#### Det vestlige bygget nærmest Batterifabrikken, bestemmelsesområde #4

- gesimshøyde på 22,5 m.o.h er uforandret
- bygget trappes ned mot Batterifabrikken, til 19,5 m.o.h og 15,5 m.o.h.

#### **Redusert volum**

Det opplyses i oversendelsen at bygningenes volum er redusert med 30%, fra 23 438m<sup>3</sup>, til 16 365m<sup>3</sup>.

Kommunens vurdering:

*Kommunen mener de justeringer som er gjort bidrar til at siktlinjene i større grad beholdes og inntrykket av byggene virker lettere og ikke så massivt. Vi kan ikke se at festningen vil bli vesentlig negativt påvirket av planforslaget. Det er viktig med god utnyttelse av sentrumsnære arealer og det er viktig å legge til rette for flere arbeidsplasser i sentrum.*

#### **Tekniske installasjoner på tak**

Politihuset, #6:

Kommunen opplyser i tillegg i oversendelsesbrevet at tekniske installasjoner på tak på politihuset trekkes inn i bygget slik at det kun vil være inn-/ut-luft fra ventilasjonsanlegget som kommer over gesims på dette bygget. Ved forespørsel til kommunen opplyste saksbehandler at dette gjelder bare dersom #7 blir vedtatt, dvs. hvis maks gesimshøyde blir 26 m.o.h. Dersom maks høyde blir 22,5 i bestemmelsesområde #6, tillates tekniske installasjoner, som ventilasjon, heis og trappebygg, på 65m<sup>2</sup> av takflaten.

Det vestlige bygget nærmest Batterifabrikken, # 4:

For dette bygget åpnes det nå for trapperom, ventilasjon og heissjakt over gesims med en høyde på 3 meter på 50m<sup>2</sup> av takflaten. I de tidligere bestemmelsene var det tillatt med tekniske anlegg på 15% av takflata, med en takflate på ca 182m<sup>2</sup>, dvs ca 27,3 m<sup>2</sup>.

## Vurdering av kommunens forslag

Det har vært mye oppmerksomhet rundt virkningen av bygningene med tanke på siktlinjene opp mot festningen. I vår begrunnelse for innsigelsen er imidlertid særlig virkningene for landskapet med festningshøyden og festningen, vektlagt. I saksframlegget i forbindelse med innsigelsen, vurderte vi at planforslaget vil medføre markante nye volumer ved festningens forterreng.

Vi vil peke på at planforslaget fremdeles innebærer store volum og at det introduseres bygningsvolumer som har en ny skala ved foten av festningshøyden. Den maksimale høyden er ikke vesentlig redusert etter at planen var på offentlig ettersyn. Sikten mot Fredriksten festning og festningshøyden er av regional og nasjonal betydning, og vi vil følge opp hensynet også i fremtidige saker.

### Byggehøyder

Maksimal byggehøyde for det østlige utbyggingsområdet, alternativ 1, er redusert med en halv meter, fra kote +26,5 til kote +26. En reduksjon på en halv meter vurderes ikke som tilstrekkelig, da det vil ha lite å si for volumenes virkning for opplevelsen mot festningshøyden.

Kommunen legger opp til to alternativer, som innebærer en forskjell for politihuset på én etasje. Bestemmelsesområde KBA3 #7 gir en mulighet for en høyde på 26 m.o.h. For bestemmelsesområde KBA1 #6, er maks høyde 22,5 m.o.h..

22,5 m.o.h mener vi vil framstå mer avdempet mot festningshøyden. Illustrasjoner under, som viser byggene med maks gesims henholdsvis 26,5 (26) og 22,5 m.o.h, mener vi illustrerer dette:



Illustrasjon med 6 etasjer; makshøyde 26,5 m.o.h



Illustrasjon med makshøyde 5 etasjer, 22,5 m.o.h



6 etasjer, makshøyde 26,5 (26) m.o.h



5 etasjer, makshøyde 22,5 m.o.h

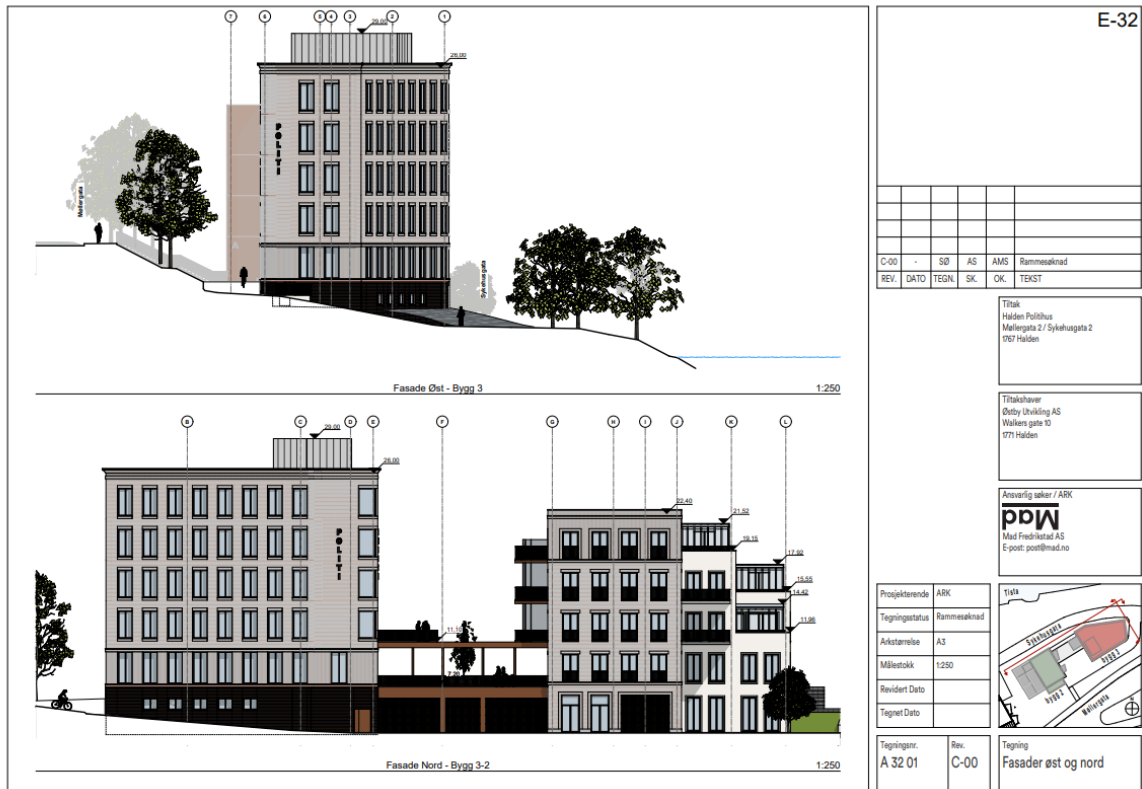
Det er riktig at synligheten for bygningsvolumene vil variere avhengig av hvor man står i byen, om man står nært eller på god avstand. Illustrasjonene viser imidlertid at særlig «politihuset», med en gesimshøyde på 25 m.o.h (#7) opplevd fra flere synsvinkler i byen, vil framstå som et betydelig nytt volum ved foten av festningen og festningshøyden.

#### *Mellombygget, bestemmelsesområde #5*

Når det gjelder høyden på mellombygget, vurderer vi det som positivt at dette inngår i bestemmelsene med 8,5 m.o.h, og med gangbru/tak over. Det framgår imidlertid ikke høyde for gangbru/tak, men saksbehandler i kommunen anslår at dette vil bli på ca 11 m.o.h.

Det er positivt at det mellom 8,5 m.o.h og 11 m.o.h blir et åpent areal med sikt mot grøntareal og småhusbebyggelse bak, og med «fri sikt», jf 5.4b). En høyde på 7 m.o.h og med overbygg på 11 m.o.h har også vært vist i illustrasjoner av prosjektet helt siden offentlig ettersyn, og det er viktig at dette også samsvarer med bestemmelser og kart.





### Tekniske installasjoner på tak

At det åpnes for tekniske bygg på 50m<sup>2</sup> på det vestlige bygget (bestemmelsesområde #4) er nytt, men forklares med at bygget ikke lenger skal ha formål bolig, men næring. Tidligere var formålet bolig for dette bygget, og da kunne ventilasjon løses for hver leilighet. 50m<sup>2</sup> tekniske anlegg vurderes som et relativt stort areal av taket og utgjør et nesten dobbelt så stort areal for tekniske installasjoner som til offentlig ettersyn. Dette vurderes som uheldig da det vil bidra til et større volum.

For politihuset er det noe uklart hvorfor tekniske installasjoner kun kan legges inn i bygget dersom det får en høyde på 26 m.o.h (#7) og ikke dersom det bygget blir på 22,5 m.o.h (#6). Tekniske installasjoner ville uansett høyde være en fordel å få lagt inn i bygget.

Det hevdes at byggenes volum er redusert med 30%. For oss er det uklart hvor denne reduksjonen er tatt, da vi ikke har funnet at dette er forklart i det oversendte materialet.

### Vurdering av bærekraft

Som uttalt til offentlig ettersyn, er fylkeskommunen positive til foreslåtte arealformål og en bymessig utvikling av det aktuelle området. Det er imidlertid viktig at utviklingen ivaretar vår felles kulturarv som må forvaltes til det beste for våre etterkommere.

### Vedtakskompetanse

Beslutningen treffes med hjemmel i reglement for delegering av myndighet fra fylkestinget i Østfold og tildeling av innstillingsrett, punkt 4.2.1, a).