

Halden kommune  
postmottak@halden.kommune.no

Deres ref  
2015/1425

Vår ref.

Dato  
19.11.2018

## Innspill til kommuneplanens arealdel. Sykehusgata 2, Gnr. 160., Bnr. 543 og tilstøtende areal.

### 1 Innledning

Sykehusgata 2, gnr 160, bnr. 543, er avsatt med «nåværende sentrumsformål» i kommuneplanens arealdel. Sentrumsplanen for Halden viser samme planformål for tilstøtende område i vest, men med et annet sett av planbestemmelser.

Eiendommen 160, bnr. 543 dekker et areal på ca. 950 kvm og er i dag ubebygget. En framtidig utnyttelse av eiendommen bør sees i sammenheng med tilstøtende eiendommer som omfatter adkomstveien til naboeiendommene, skråningen mot Fylkesvei 21 samt elvebredden. Innspillet omfatter derfor også tilstøtende eiendommer.

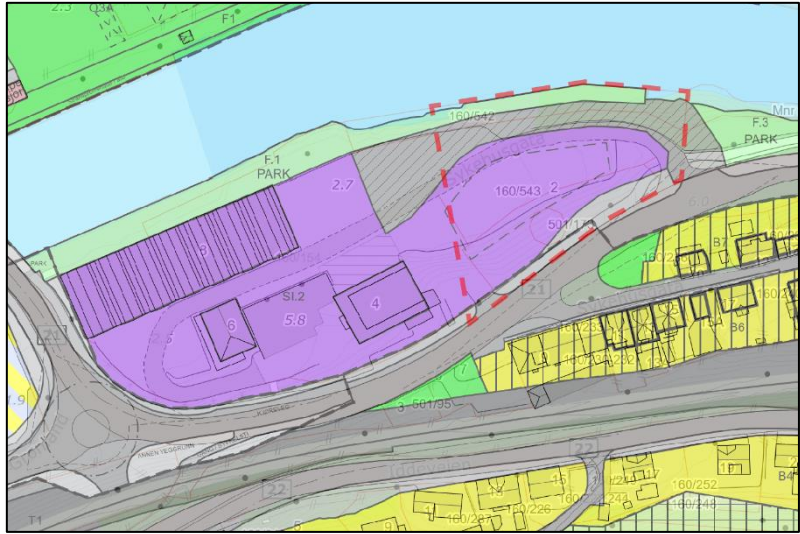
Innspillet fremmes på vegne av Østby eiendom AS.



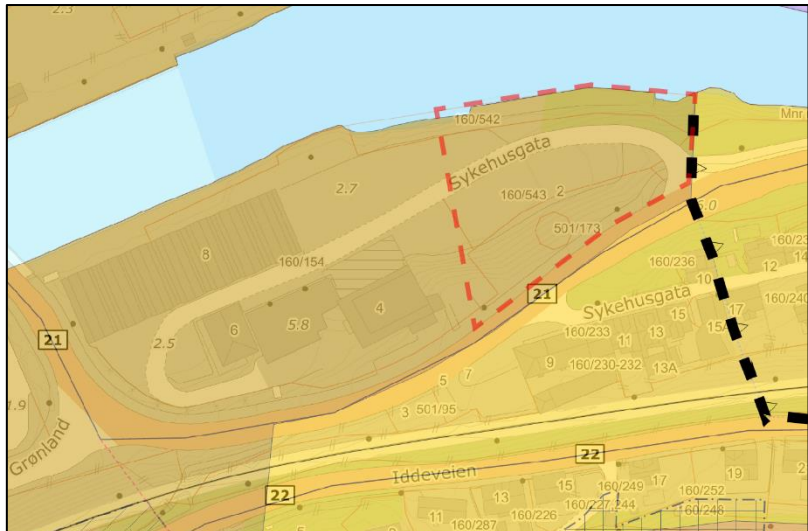
Figur 1. Det aktuelle området vist med rød stiplet linje. Innspillsområdet omfatter ca. 5,2 daa.

## 2 Gjeldene plansituasjon

*Figur 4. Gjeldende regulerings situasjon viser det aktuelle arealet som park, avkjørsel og industriområde*

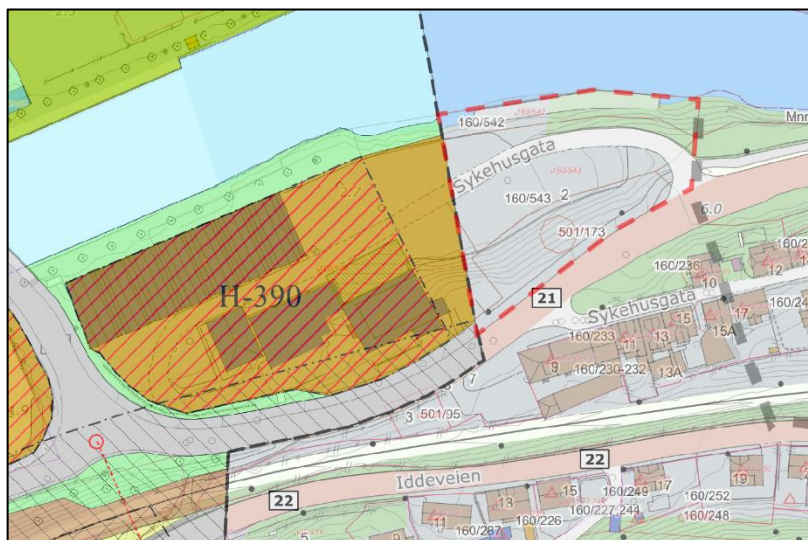


*Figur 3. Gjeldende kommunepans arealdel viser arealet med sentrumsformål, der det stilles det krav om at arealbruken skal avklares gjennom en detaljreguleringsplan dersom søkes om oppføring av mer enn 3 boenheter. Videre krever arealdelen at gjeldende reguleringsplan skal gjelde foran arealdel der det ikke er samsvar mellom ønsket tiltak og arealdel*



*Figur 2. Gjeldende sentrumsplan legger til rette for at tiltak som er i tråd med sentrumsplan kan igangsettes uten detaljregulering dersom tiltaket ikke avviker fra sentrumsplanens bestemmelser, eller omfatter mer enn ett kvartal mm.*

*Avgrensningen av sentrumsplanen, for det aktuelle området virker litt tilfeldig, da den går på tvers av både eiendomsgrenser og formålsgrense*



### 3 –Innspill til rullering av arealdelen

#### 3.1 Områdebeskrivelse, beliggenhet

Området ligger svært sentrumsnært. Gjeldende regulerings situasjon, industri, er ikke lenger relevant arealbruk i et slik område. Det er ønskelig å utnytte arealet for boligformål i kombinasjon med næring, slik gjeldende arealdel og sentrumsplan legger opp til. Gjeldende sentrumsplan deler kvartalet på en unaturlig måte med sin avgrensning.



*Figur 3. Arealet vist i ortofoto der dagens situasjon framkommer.*

Sentrumsplanens prinsipper om plankrav er gunstige dersom målet til kommunen er å legge til rette for en fortetting og transformasjon av sentrumsområdene. Det vil på denne måten være mulig å arbeide for en naturlig fortetting av byen, uten å måtte gå veien om tunge reguleringsprosesser i et hvert tilfelle. Vi ønsker at det samme prinsippet tas inn for arealene avsatt med sentrumsformål i kommuneplanenes arealdel.

Gjeldende arealdel eller sentrumsplan oppgir ingen maksimal byggehøyde for arealet øst for Vaterlandbrua. Det er derfor naturlig å fastsette høydene med utgangspunkt i eksisterende bebyggelse. Innspillsområdet ligger i en skråning opp mot fylkesveien, betydelig lavere enn bebyggelsen bak. På grunn av terrenget, vil det være mulig og naturlig å legge bebyggelsen i området i like nivåer, slik at bebyggelsen trappes oppover fra vest mot øst. Vi spiller derfor inn at gesimshøyden for tiltak innenfor området skal ta utgangspunkt i eksisterende bebyggelse og trappes oppover. En naturlig gesimshøyde kan da være rundt 20 – 22 m. Vi ser for oss en BYA på rundt 75%.

#### 3.2 Risiko og sårbarhet

Løsmassekart fra NGU viser at området består av både elveavsetning og marin strandavsetning. Dette er i utgangspunktet god byggegrunn, men det lå tidligere en batterifabrikk på



naboeiendommen. Det er registrert høye verdier av bla. bly i grunnen. Det vil derfor være naturlig å vurdere behovet for grunnundersøkelser i forbindelse med en byggesak.

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner innenfor området. Det er ikke registrert, utvalgte naturtyper eller arter av nasjonal forvaltningsinteresse innenfor det aktuelle byggeområdet, men elverommet rundt Tista er markert som et aktsomhetsområde i Naturbase.

Bebyggeområdet ligger støyutsatt mellom flere bilveger og jernbanelinje. Det er gjort støyberegninger som viser at det vil være mulig å gjøre bygningsmessige tiltak for å avbøtende trafikkstøyen til et akseptabelt nivå. Den største belastningen vil være sørøst for bebyggelsen. Her er det delvis annen bebyggelse som skjermer mot både jernbane og veg.

#### **4 Begrunnelse og konklusjon**

Det aktuelle arealet er avgrenset på en unaturlig måte i gjeldende sentrumsplan. Vi ønsker at arealet innlemmes i ny kommuneplans arealdel med bestemmelser etter samme prinsipp til gjeldende sentrumsplan.

Med vennlig hilsen



Jon Rongen

Arealplanlegger

**Fra:** Jon Rongen (Jon.Rongen@sgarkitekter.no)

**Sendt:** 20.11.2018 08:30:25

**Til:** Espen Sørås; Anneli Nesbakken

**Kopi:** trond@ostbyeiendom.no

**Emne:** Sykehusgata, en liten presisering

**Vedlegg:** image001.jpg

Hei, vi vil knytte en liten presisering til innspillet for Sykehusgata. Vi satte en gesimshøyde som var trappet opp fra eksisterende bebyggelse. Det har vært litt debatt rundt begrepene gesimshøyde, mønehøyde, byggehøyde osv., ved tolking av gjeldende sentrumsplan. Vi presiserer derfor at vi ønsker en gesimshøyde på f. eks. 22 m o.h., i tillegg til at det settes en maks byggehøyde på f. eks. 25 m o. h.

MVH Jon Rongen

\*\*\*\*\*

Jon Rongen  
arealplanlegger  
tlf.: 913 11 275

**SG** Stenseth Grimsrud arkitekter AS  
<http://www.sgarkitekter.no>