

Halden kommune
postmottak@halden.kommune.no

Deres ref
2015/1425

Vår ref.

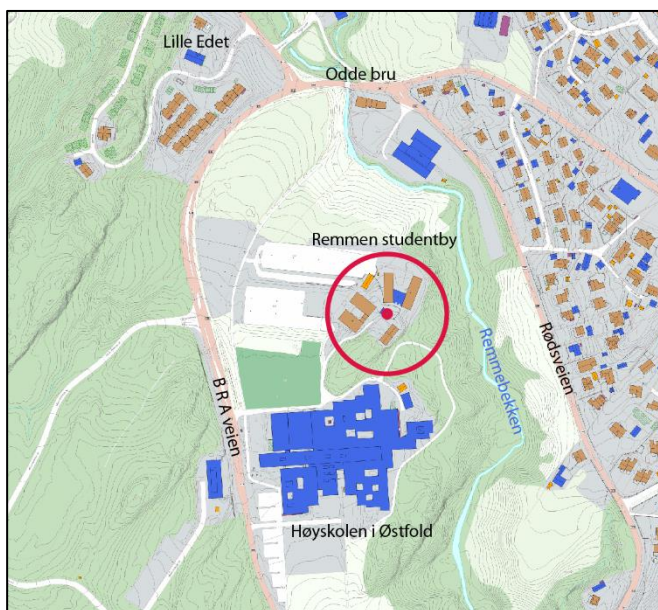
Dato
06.11.2018

Innspill til kommuneplanens arealdel. Remmen studentby, Gnr. 60., Bnr. 17.

1 Innledning

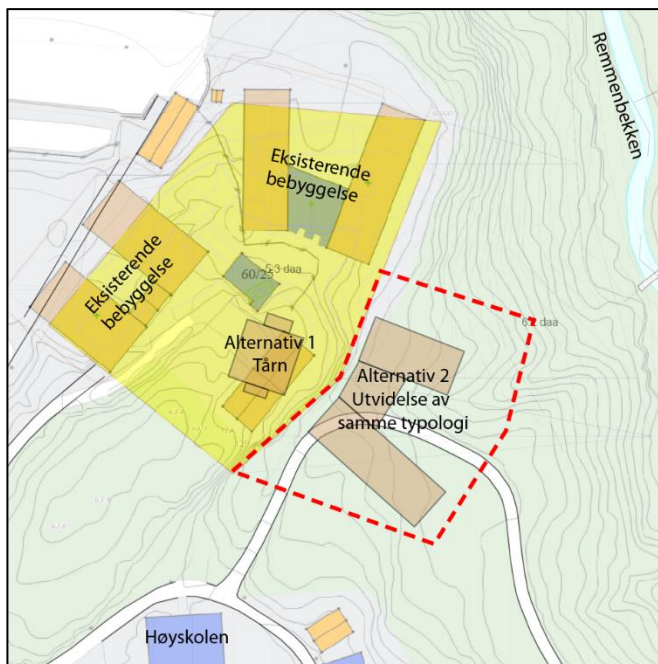
Vi viser til det pågående arbeidet med kommuneplanens arealdel. Vi vet at fristen for innspill formelt sett har gått ut, men har i møte med enhet plan og miljø fått opplyst at innspill fremdeles mottas.

Det er behov for flere studenthybler ved høyskolen på Remmen i Halden. For bedre boligtilbudet for studentene, og for å møte framtidige behov, ønsker Studentsamskipnaden i Østfold (SIØ) å utvide Remmen studentby.



Figur 1. Plassering av tiltaket.

SIØ har tidligere henvendt seg til enhet plan og samfunn gjennom et planinitiativ (vedlagt). Planinitiativet viser to alternative utforminger av en framtidig utbygging. Det ene alternativet omfatter en utvidelse gjennom et tårnbygg, det andre alternativet en utvidelse gjennom et tredje byggetrinn som strekker seg utenfor byggeområdet, tilsvarende de første byggetrinnene. Ved vurdering av planinitiativet mener planmyndigheten at utvidelsen vil komme i konflikt med Remmenbekken. «Alternativ 2» i planinitiativet er derfor bearbeidet, slik at et nybygg vil trekkes lenger fra bekkeløpet.



Figur 2. To alternative utvidelsesformer av studentboligene, bearbeidet etter planinitiativ.

2 Beskrivelse av planområdet

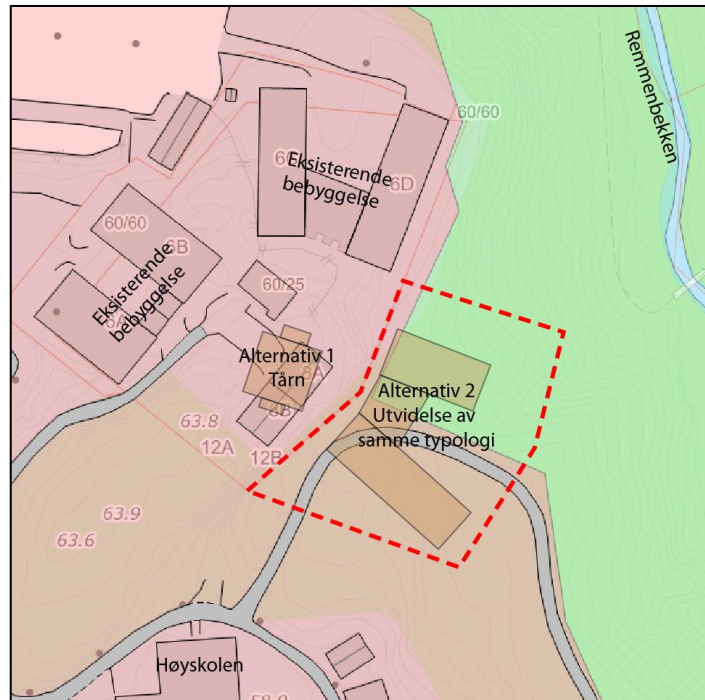
2.1 Gjeldende plansituasjon

Planinitiativet er ikke i tråd med gjeldende arealdel eller reguleringssituasjon fordi deler av bygningen vil legges i naturområdet ned mot Remmenbekken. Avgrensningen av arealet ble trolig foretatt ut fra behovet som fantes ved reguleringen i 2002. Denne avgrensningen ble videreført ved utarbeidelse av gjeldende kommuneplan.

Figur 3.

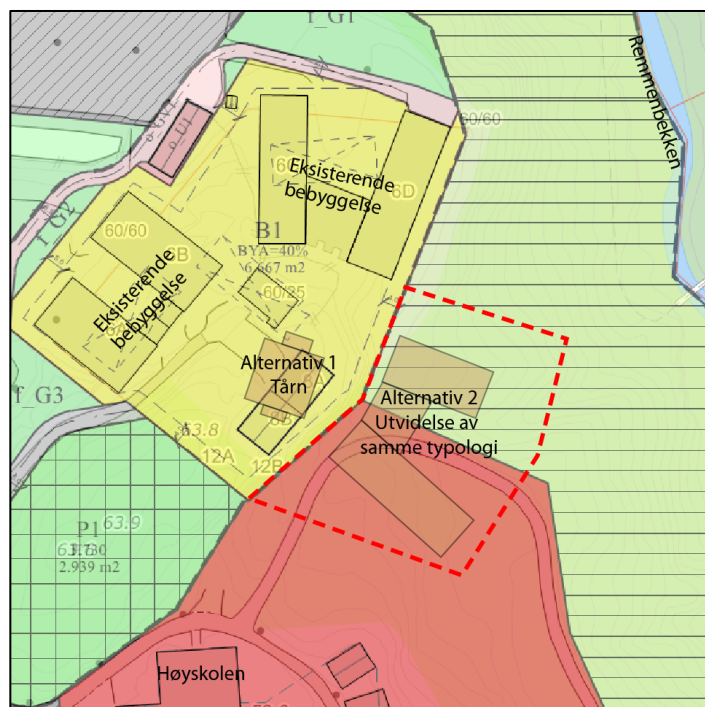
Kommuneplanens arealdel viser at tiltaket vil strekke seg ut over et område avsatt for «Offentlig eller privat tjenesteyting» og «Naturområde grønnstruktur».

Det kan se ut som om dette arealet er avgrenset etter reguleringssituasjonen fra 2002 (se under).



Figur 4.

Alternativ 1. inngår i som "boligbebyggelse" "Studentboliger Remmen", vedtatt 29.08.2013. Utvidelsen i alternativ 2 inngår som "Offentlig bygg - undervisning" og "Naturvernomsråde" i reguleringsplan "Høyskoleområdet Remmen", vedtatt 30.05.2002.



2.2 Områdebeskrivelse, beliggenhet

Området ligger i utkanten av tettstedbebyggelsen i Halden, men fremdeles innenfor gang- og sykkelavstand ca. 2,5 km vest for sentrum. Arealet ligger mellom høyskolen og et grøntdrag som strekker seg langs Remmenbekken. Området ligger i umiddelbar nærhet til høyskoleområdet, og 3-400 meter fra matbutikk.

2.3 Risiko og sårbarhet

Løsmasser

Løsmassekart fra NGU viser at området består av tynn hav- og strandavsetning som grenser mot fast fjell og tykk havavsetning. Ved befaring i området, viser det seg at det meste av det aktuelle byggeområdet består av fast fjell. Fra det faste fjellet er det en overgangssone mot ravinelandskapet i Remmendalen, hvor vi vet byggegrunnen er usikker. Det er bestilt geotekniske undersøkelser for området, for å avgrense hvor skillet mellom strandavsetningene og de mer leirholdige havavsetningene går.

Kulturminner

Det er registrert automatisk fredete kulturminner rett sørvest for studentbyen. Dette inngår som verneområde i gjeldende reguleringsplan, og berøres ikke av tiltaket.

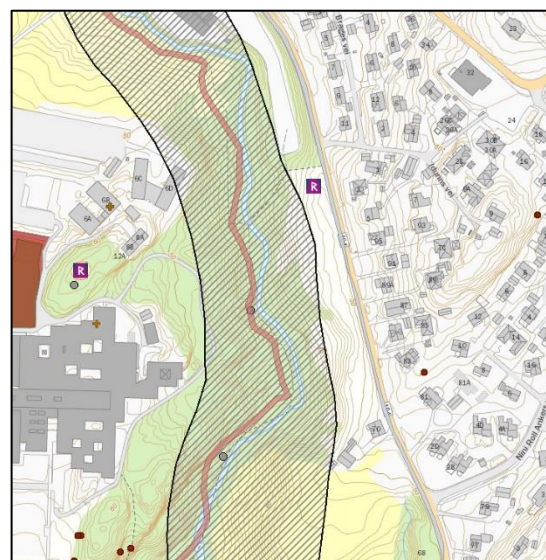
Natur- og friluftsliv

Det er ikke registrert, konkrete utvalgte naturtyper eller arter av nasjonal forvaltningsinteresse innenfor selve byggeområdet, og området inngår ikke som en del av noe utvalgt kulturlandskap. Det er registrert en rekke hule eiker sør for høyskolen og i villaområdene i øst. Det finnes "arter av stor forvaltningsinteresse" langs bekkedraget som er regulert som naturvernområde. Det dreier seg om registreringer av ulike fuglearter, bla. dvergspett og sandsvale fra begynnelsen av 1970-tallet (kart til høyre). Registreringene må sees i sammenheng med bekkedraget og kantvegetasjonen langs vassdraget.

Den sydligste delen av Remmendalen er et vernet naturområde. Verneområdet er avgrenset av FV21. Bekkedraget har stor verdi som rekreasjonsområde, både for studentene og beboere i området. Utbygging strekker seg ikke ut i rekreasjonsområdet, og vil heller ikke influere på dette, da både terreng og vegetasjon danner naturlige avgrensninger.

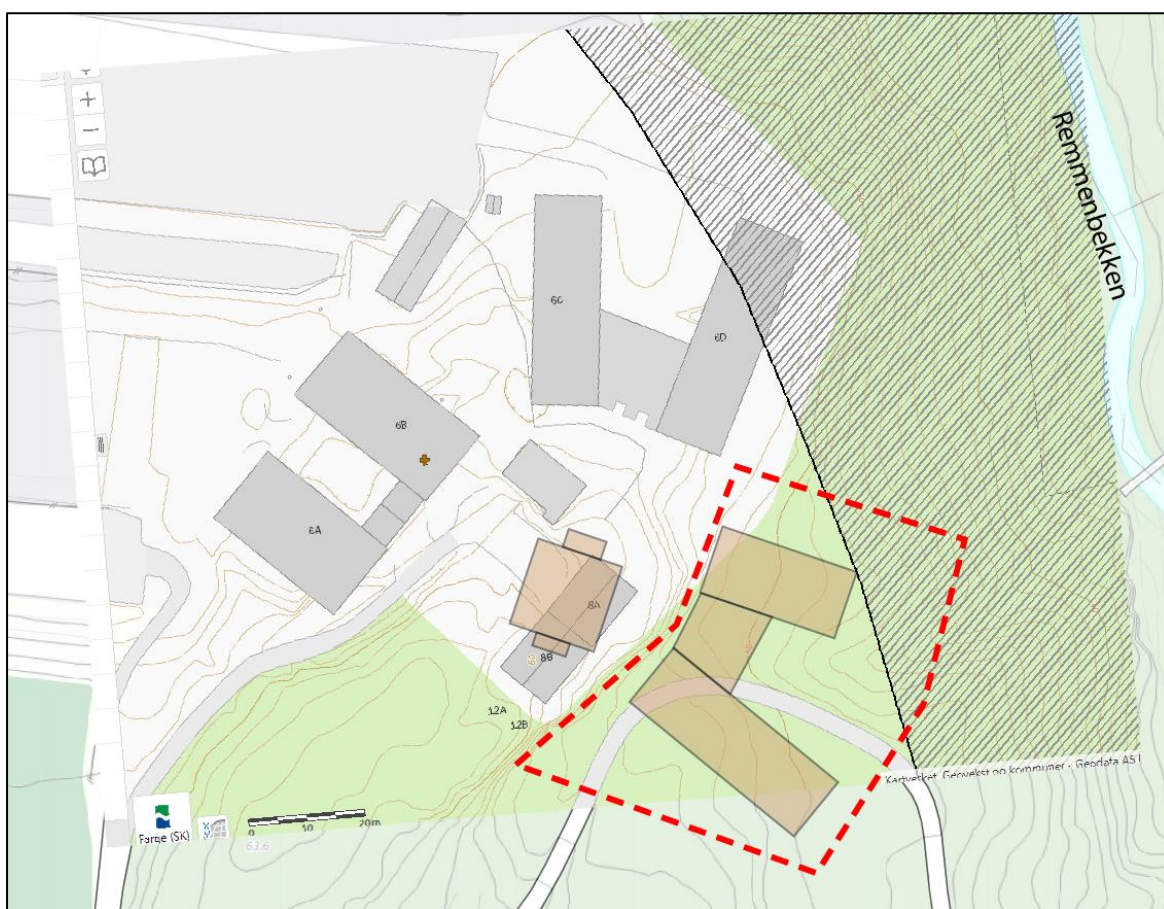


Figur 5. Utsnitt av løsmassekart



Figur 6. Utsnitt av naturbase som viser bekkedraget som område for arter av stor forvaltningsinteresse. Det illustrerte bygget vil ikke ligge i det skraverte området.

3 Begrunnelse og konklusjon



Figur 7. Illustrasjonen viser utsnitt av skravuren over område for «arter av stor forvaltningsinteresse» langs bakkedraget. Plasseringen av bygningen ble gjort ut fra forholdene på stedet, ikke kartet i naturbase. Plasseringen av selve bygget kommer ikke i konflikt med sonen rundt bekkedraget, men det vil trolig bli behov for noe terrengarbeider i en begrenset sone rundt bygget. Det er derfor nødvendig med noe byggeareal inn i sonen.

Deler av det aktuelle byggearealet er lagt ut som «naturområde – grønnstruktur» i gjeldende arealdel. Avgrensningen av dette arealet er trolig gjort etter gjeldende reguleringsplan, og ikke forholdene på stedet eller framtidige arealbehov. Vegetasjonen i området er i dag i all hovedsak hugget ned, og fungerer som et lite benyttet grøntareal mellom høyskolen og studentbyen. En utbygging i området vil redusere størrelsen på naturområdet, men i liten grad sette intensjonene med grøntarealet til side. Som figuren over viser, vil det skisserte bygget heller ikke komme i konflikt med avgrensningen av bekkesonen i naturbase.

Halden har blitt et populært studiested. Trygge og gode boliger er en av faktorene som bidrar til at studentene søker seg til Halden. En kompakt studentby nær studiestedet er også viktig både med tanke på studieeffektivitet og det sosiale studiemiljøet. Ved å utvide studentbyen vil flere studenter finne veien til Halden, bli mer sosiale med medstudenter, spare tid- og reisekostnader og sannsynligvis få et høyere læringsutbytte. Kollektivtilbudet mellom Remmen og andre Østfoldbyer er svært dårlig, noe som medfører at mange studenter kjører bil til studiestedet. Etablering av flere hybler vil bidra til å redusere trafikkvolumet.

For å finne plass til studentene ønsker vi at deler av naturområdet, i kommuneplanens arealdel, som antydnet i figur 2, omgjøres til byggeområde.

Med vennlig hilsen



Jon Rongen

Arealplanlegger