

Det ble varslet oppstart av planarbeid den 26.04.2023, med innspillsfrist 23.06.2023. Det er kommet høringsuttalelser fra 9 instanser.

Nedenfor er uttalelsene gjengitt i forkortet utgave. Forslagsstillers kommentarer er *merket med rød skrift i kursiv*.

Fra	Ref.	Dato
Statsforvalteren i Oslo og Viken	2021/32080	29.11.2021

Vurdering

Vi har følgende konkrete merknader knyttet til nasjonale og viktige regionale interesser:

Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

I tillegg til boligformål, legges det til rette for en rekke andre mulige arealformål. Vi ser det som viktig at planarbeidet baserer seg på ABC-prinsippet for lokalisering av arbeidsplasser, jf.

fylkesplanen *Østfold mot 2050* sine retningslinjer og statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Omfanget av ulike kategorier det legges til rette for må også ses opp mot målet og føringene om å legge til rette for arbeidsplass- og besøksintensive virksomheter i sentrum. Det samme gjelder for eventuelle parkeringsplasser, som kun må reguleres og etableres i tilknytning til de aktuelle formålene.

Vi anbefaler at det planlegges for at flest mulig skal benytte gange, sykkel og kollektivtransport til og fra planområdet. Det bør tilrettelegges for mange sykkelparkeringsplasser av god kvalitet. Vi ser at planbeskrivelsen har med at minst 25 % av sykkelparkeringsplassene skal være under tak. Dette er ikke tatt med videre i bestemmelsene. Kommuneplanen har imidlertid tilsvarende bestemmelse og vil derfor gjelde for forhold der reguleringsplanen er taus.

Støy og luftkvalitet

Planområdet berøres av støy både fra veitrafikk og jernbane og ligger i rød og gul støysone. Vi kan ikke se at det i sentrums- eller kommuneplan er gitt unntak for kravene i støyretningslinjen ved etablering av ny støyfølsom bebyggelse i gul eller rød støysone.

Utvikling av sentrums- og fortettingsområder, samt kollektivknutepunkter i samsvar med målsettingene i Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging (SPRBATP) kan likevel gi grunnlag for å vurdere utbygging i rød støysone. Utbygging i rød støysone bør ikke tillates utenfor disse prioriterte sentrums- og utviklingsområdene. Gul sone er en vurderingssone, hvor det må planlegges godt for å oppnå tilfredsstillende støyforhold. Rød sone er i utgangspunktet ikke egnet for støyfølsom bebyggelse.

Alle boenheter og andre støyfølsomme bruksformål bør som hovedregel tilfredsstillende grenseverdiene i tabell 2 og kvalitetskriteriet om stille side. Hvorvidt det er mulig å sikre at alle boenheter oppfyller kvalitetskriteriene, vil avhenge av hvor kompleks støysituasjonen er. I henhold til støyberegningen, vil de foreslåtte bygningene få støy over grenseverdiene på tre av fasadene i alle etasjer. Det er kun fasaden mot elva som vil kunne oppnå naturlig stille side. Dette gir større kompleksitet og utfordringer enn utbygging i områder med kun én støyeksponert fasade. I henhold til rapporten vil alle nye boenheter kunne bygges med en stille side dersom det bygges gjennomgående leiligheter eller gjøres lokal støyskjerming. Utforming av bygningsmasse, planløsninger og mulige støyreducerende tiltak må utredes mer i detalj. Det er foreslått krav i bestemmelsene om at minst ett soverom og minst halvparten av rom for støyfølsom bruk plasseres mot stille side. Foreslåtte plangrep har ikke klart å oppnå stille side for alle boenheter. For sørvest- og nordøstfasader vil man være avhengig av å tilfredsstillende

grenseverdiene i T-1442 ved hjelp av løsninger med dempet fasade, og i bestemmelsene er det foreslått at dempet fasade som erstatning for stille side tillates for 20 % av boenhetene.

Forslagsstiller: *Planforslaget åpner for flere typer planformål, og den aktuelle bebyggelsen viser en maksimal utnyttelse av tomta, innenfor rammene av planen. Disse rammene gjenspeiler et kontorbygg som ikke vil romme støyfølsom bruk. Et boligbygg vil måtte utformes på en annen måte. Som et eksempel på dette er det i planbeskrivelsen vist til «vedlegg 3», som viser den støyfaglige prosjekteringen av «batterifabrikken» som allerede er bygget innenfor felt BBB. Planen åpner ikke for ytterligere boligbebyggelse enn den eksisterende bebyggelsen.*

Vi er enige i at det unntaksvis, for en liten andel av boenhetene, kan tillates dempet fasade som erstatning for stille side. Vi mener at 20 % i dette området er for høyt. I tilfeller hvor det aksepteres at boenheter etableres med dempet fasade som erstatning for stille side, bør det stilles krav til høy opplevd kvalitet ved utforming av støydempende tiltak. Ulempen ved at en boenhet kun får tilgang til dempet fasade, bør klart veies opp av andre forhold som kan kompensere for tap av stille side. Slike kompenserende forhold kan være tilgang til sol og lys, utsikt, kvalitativt gode

uteoppholdsarealer, fellesarealer innendørs eller andre faktorer som fremmer trivsel og helse. Det anbefales ikke å tillate ettroms boenheter med kun dempet fasade, og vi vil ikke kunne akseptere ensidige leiligheter som kun henvender seg mot Møllergata. Det bør utarbeides bedre illustrasjoner og plangrep som viser hvordan kravene kan oppnås.

I forslag til reguleringsplan er det ikke utarbeidet en generell bestemmelse som sikrer at støyforholdene sikres i henhold til tabell 2 i støyretningslinjen T-1442/2021, men det er utarbeidet bestemmelser knyttet til hensynssoner for støy. Vi registrerer imidlertid at hensynssonen for rød støysone mangler på plankartet, slik at ivaretagelse av støyhensyn dermed ikke er tilstrekkelig sikret juridisk. Vi mener også at kompenserende forhold ikke er tilstrekkelig utredet eller sikret i bestemmelsene, og det må også innarbeides krav om at det ikke tillates ensidige leiligheter ut mot Møllergata. Støyskjerm mot Møllergata må videre tegnes inn på plankartet.

Vi fremmer derfor **innsigelse** til planforslaget basert på manglende ivaretagelse av nasjonale krav for å ivareta støy, jf. føringene i støyretningslinjen T-1442. Planforslaget må dokumentere og innarbeide grundigere grep som sikrer flere boenheter tilfredsstillende støyforhold.

I henhold til den støyfaglige utredningen er det for fasader funnet at støy fra veitrafikk vil være dimensjonerende framfor støy fra jernbane, og beregninger av støy fra jernbane utenfor fasader er derfor ikke presentert videre. Høyeste beregnede støynivå fra jernbane er på 64 Lden. Ved å planlegge og prosjektere med hensyn til støy fra veitrafikk vil dermed også støy fra jernbane være ivare tatt. Vi ber kommunen kvalitetssikre dette. I henhold til kommuneplanbestemmelsene skal det ved støy fra flere støykilder vurderes en samlet støybelastning, og kommunen kan skjerpe grenseverdiene til støy med inntil 3 dB, jf. tabell 2 i T-1442/2021.

Svevestøv

Siden planområdet ligger i umiddelbar nærhet til fylkesveien, er det grunn til å tro at planområdet under ugunstige forhold kan ha noe forhøyede verdier av større partikkelfraksjoner av svevestøv (PM10) fra f.eks. asfalt, dekkslitasje, sand og salt. For å i størst mulig grad avbøte eventuelle ulemper med luftkvaliteten, er det en anbefaling om at luftinntak til bygningene ligger i retning vekk fra veien. Vi ber om at dette sikres i bestemmelsene.

Forslagsstiller: *Bestemmelser vedr. luftinntak er innarbeidet i bestemmelsene. Boligformålet er tatt ut av det endelige planforslaget. Det vil derfor etableres sentrale luftinntak, og ikke individuelle aggregater for hver boenhet.*

Barn- og unges interesser

Ved planlegging av areal som skal brukes av barn og unge, må *Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen* (RPR-BU) følges opp. Vi viser spesielt til pkt. 5b som slår fast at det må sikres tilstrekkelig areal for lek og uteopphold for barn og unge i *alle* aldre. Punkt 5a skal sikre at arealer og anlegg som brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Planforslaget må sikre tilgang på leke- og uteoppholdsarealer med tilfredsstillende kvaliteter.

Det er viktig at areal som skal brukes av barn og unge ses i sammenheng med den øvrige planleggingen av uteområdene. På den måten kan planen tilfredsstillende kravene til fysisk utforming i RPR-BU, samtidig som det tilrettelegges for kvaliteter som er positivt for både mennesker, klima og miljø. Ved å legge vekt på helhetlige løsninger i uteområdene kan man ivareta hensyn til klimatilpasning og overvannshåndtering, folkehelse og barn og unges interesser. Eksempelvis kan en sammenhengende blågrønn struktur med trær og vannelementer bidra til et godt oppvekstmiljø for lek og fysisk utfoldelse, samt tilføre attraktive stedskvaliteter som kan stimulere til gode naboskap og tilhørighet blant beboere. Slike uteområder kan også være meningsfulle for barn og unge på en måte som ordinære lekeplasser ikke alltid er. Gjennom et innholdsrikt og naturbasert utemiljø kan det dermed legges til rette for positive samspillseffekter mellom sosial og miljømessig bærekraft.

Kravene til minste uteoppholdsarealer og lekeplasser er planlagt i henhold til krav i sentrumsplanen og ikke i kommuneplanen, dvs. med mindre arealkrav. Det legges til grunn at lekeplass skal etableres i tilknytning til den etablerte lekeplassen ved eksisterende blokkbebyggelse BBB. Slik vi oppfatter denne lekeplassen, ligger den delvis i støysonen og rett inntil vei- og parkeringsarealer og kan ikke sies å ha tilstrekkelige kvaliteter for barn og unge. Vi viser til kommuneplanens kvalitetskrav til lekeplasser, bl.a. at areal smalere enn 10 meter, areal med ekvivalent støynivå over $L_{den} \leq 55$ dB(A), areal avsatt til kjørevei, parkering, fareområder og areal belagt med restriksjoner som hindrer barns frie lek, ikke skal regnes med.

Boligprosjektet innfrir heller ikke kravet til kvartalslekeplass, selv om det er vurdert at det finnes noen fasiliteter på nordsiden av elva og mulig i framtiden ved Grønland, lengre vest. Det er treningspark/aktivitetsområde på nordsiden av Tista, langs Torgny Segersteds gate, som kan avhjelpe behovet for en kvartalslekeplass. Slik vi vurderer saken, er det også rom for å utrede lokalisering av en egen balløkke/ballplass innenfor området.

Forslagsstiller: *I revidert planforslag er muligheten for å føre opp flere boenheter fjernet. Eksisterende boenheter er imidlertid tatt inn i planforslaget. Her vil det være mulig å legge en lekeplass på bakkeplan, i tilknytning til lekearealene til «Batterifabrikken». Arealet vil få gode solforhold, og ligger i en støyfri sone.*

Klima og energi

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning gjør rede for føringer som skal følges i planlegging etter plan- og bygningsloven. Kommunen må gjennom planlegging stimulere til og bidra til redusert klimagassutslipp, samt en økt miljøvennlig energiomlegging. Vi savner konkrete beskrivelser av hvilke grep som gjøres for å redusere fossile energibærere og fremme energieffektivisering i de foreslåtte bygningene.

Forslagsstiller: *Planen stiller ikke krav om spesielle tiltak, men legger til rette for at det kan monteres solceller. Det vil sannsynligvis monteres solceller på bygningene.*

Klimatilpasning og overvannshåndtering

Håndtering av overvann skal i utgangspunktet skje med naturbaserte løsninger, noe vi pekte på i oppstartsvarelet. Det forventes at episoder med kraftig nedbør øker vesentlig i både intensitet og hyppighet, og fører til mer overvann. I klimaprofilen for Østfold anbefales det et klimapåslag på minst 40 % på regnskyll med kortere varighet enn 3 timer. Håndtering av overvann og bevaring/etablering av naturelementer/utearealer bør ses i sammenheng slik at man kan etablere overvannsløsninger som også bidrar positivt til naturmangfold og et spennende utemiljø. Vi savner at planforslaget legger slike føringer for overvannsplanen.

Samfunnsikkerhet

Planområdet ligger i aktsomhetsområder for flom og skred, og i et område hvor det kan være marin leire. Planområdet grenser inntil område for stormflo for deler av planområdet. Det er ikke beregnet flomsoneer for området, og vi viser i den forbindelse til innsigelsen fra NVE. Vi ber om at vurderinger av flomsituasjonen som oppstår når flom og stormflo opptrer samtidig utdypes noe mer, herunder evt. planmessige grep. Klimaendringene vil forsterke de utfordringene som dagens klima fører med seg og legge til noen nye. Mange av bygningene, anleggene og infrastrukturen som føres opp i dag, vil ha lang levetid og det kan være verd å merke seg at omgivelsene rundt disse også kan komme til

å endre seg som følge av at klimaet endrer seg. Havnivåstigning og økt frekvens av stormflo er slike klimaendringer.

Forslagsstiller: *Det er gjort vurderinger av både områdestabilitet og flom etter offentlig ettersyn for å imøtekomme innsigelsen fra NVE. Se kommentarer til NVE.*

Forurensing

Deler av planområdet ligger i et område der det er påvist grunnforurensning i tilstandsklasse 4. Miljødirektoratets veileder, TA-2553/2009, legger til grunn at masser med forurensing over tilstandsklasse 2 ikke kan ligge i topplaget (< 1 m), i boligområder. Grunnarbeider i området må derfor gjøres slik at de forurensende massene ikke blir eksponert eller slik at forurensningen spres. Det er utarbeidet en tiltaksplan for håndteringen av de forurensede massene som forutsetter at massene i tilstandsklasse 4 ikke skal graves ut.

Forslagsstiller: *Tiltaksplanen legges til grunn for terrengarbeider i området.*

Konklusjon

Vi mener planforslaget er i strid med nasjonale føringer for ivaretagelse av støy. Planforslaget må dokumentere og innarbeide grundigere grep som sikrer flere boenheter tilfredsstillende støyforhold. Med dette som bakgrunn fremmer vi innsigelse til planforslaget.

Vi viser til rundskriv T-2/16 Nasjonale og vesentlige regionale interesser på miljøområdet – klargjøring av miljøforvaltningens innsigelsespraksis, datert 17. februar 2021. Her er manglende ivaretagelse av støy oppført som grunnlag for innsigelse, jf. pkt. 3.1.

Forslagsstillers kommentar:

Innsigelsen er begrunnet med at reguleringsplanen ikke har tilstrekkelig detaljerte bestemmelser som sikrer avbøtende tiltak mot trafikkstøy, og mener at andelen leiligheter som tillates kun med dempet fasade er for stor. Statsforvalteren mener planforslaget ikke er i tråd med støyretningslinje T-1442/2021.

Innsigelsen fra Statsforvalteren er knyttet til mulighetene for ny boligbebyggelse. I ettertid er planforslaget omarbeidet, slikt at den ikke lenger åpner for ny boligbebyggelse.

Den illustrerte bebyggelsen, og bygningsvolumene som er lagt til grunn for den opprinnelige støyutredningen, viser en maksimal utnyttelse av tomta innenfor rammene av planen (vedlegg 4 til planbeskrivelsen.). Rammene er formet for å kunne romme et kontorbygg, som jo ikke vil inneholde støyfølsom bruk, men inneholder også eksisterende boligbygg innenfor felt BBB. I forbindelse med transformasjon av «Batterifabrikken» til boligbebyggelse, ble det gjort en støyfaglig utredning/forprosjektering. Vurderingene og løsningene framgår av vedlegg 3 til planbeskrivelsen.

Ved revisjon av planen etter offentlig ettersyn er det gjort ytterligere støyberegninger som viser rød og gul støysone uten framtidige bygg. Disse framgår av planbeskrivelsen side 13. Kartet gir et riktig bilde av dagens situasjon (med framskrevet trafikkmengde), men forholdene vil endre seg når området bebygges. Det er verdt å merke seg at området som er tenkt avsatt til uteopphold er støyfritt i dagens situasjon.

Konkrete avbøtende tiltak framgår av vedlegg 3, og er i tillegg innarbeidet som et eksempel i revidert planforslag. Høringsforslaget til planbeskrivelse viste til de allerede gjennomførte avbøtende tiltakene på Batterifabrikken gjennom «vedlegg 3», og baserte seg på at tilsvarende løsninger ville kunne videreføres ved et nybygg. Ved en feiltakelse ble bare vedlegg 4 behandlet og lagt ut til høring.

Statsforvalteren ønsker at det skal vises støyskjerm mot Møllergata. Det vurderes ikke som formålstjenlig av å etablere støyskjerm mot Møllergata, og det er estetisk sett heller ingen god løsning. I og med at boligformålet er tatt ut av den østligste delen av planen er det heller ikke behov for støyskjerm. Tiltak for å ivareta tilfredsstillende støynivå i utendørs oppholdsarealer bør heller være å bruke selve bygningsmassen som støyskjerm, og å plassere nødvendig utendørs oppholdsareal på nordvestsiden av bygning/mot elva. Dette er ofte anvendt løsning når man etablerer bygninger som er mer enn 1-2 etasjer høye, og når man bygger boliger i sentrumsnære områder. En støyskjerm vil i praksis kun ha støyreducerende effekt på bakkeplan, og for å oppnå tilfredsstillende støynivåer utenfor vinduer oppover i etasjene må man heller jobbe med detaljering av bygningsfotavtrykk og planløsninger som middel for å gi leilighetene tilstrekkelig kvalitet mht. støy. Bakkeplanet der de aktuelle uteoppholdarealene er plassert, ligger uansett på stille side.

Endringer i planforslaget knyttet til trafikk-, og banestøy: I revidert planforslag er det foretatt følgende endringer:

- Plankart. Det er tatt inn hensynssone H210 og H220, basert på nye støyberegninger/støysonekart som viser framskrevet støysituasjon uten bygninger. Det er videre gitt bestemmelser for sonene.

Plankartet viser ikke lenger mulighet for å utvide boligformålet. Ny bebyggelse blir et rent kontor/næringsbygg.

- Reguleringsbestemmelser. I reguleringsbestemmelsene §3.6 er det tatt inn en generell paragraf som gir bestemmelser om støy og støv. Her legges T-1442/2021, tabell 2 til grunn. Paragrafen henviser videre til avviksbestemmelsene som er gitt for rød og gul støysone under § 7.2.

I reviderte avviksbestemmelser, § 7.2, er det presisert at det ikke tillates boenheter som vender ensidig mot Møllergata. Bestemmelsen om at dempet fasade som erstatning for stille side, kun skal kunne gjelde for 20% av boenhetene, er fjernet i og med at det ikke åpnes for et nytt boligprosjekt her. Som tidligere er det gitt bestemmelser om at «*Dempet fasade må utformes med høy opplevd kvalitet, og det må gjøres kompenserende tiltak for å veie opp for tap av stille side*».

- Planbeskrivelsen. Statsforvalteren ønsker at det i større grad bør utarbeides bedre illustrasjoner og plangrep som viser hvordan kravene bestemmelsene legger opp til, kan oppnås. For å kunne stramme inn plangrepet gjennom fastere rammer i form av f.eks. bestemmelsesgrenser, innregulering av uteoppholdsarealer, gangarealer og lekeplass, må plangrepet i praksis være knyttet til et konkret prosjekt. Noe av hensikten med denne planen, var å gi fleksibilitet innenfor fastsatte rammer, slik at det skulle være mulig å etablere f.eks. et boligbygg *eller* et kontorbygg eller en kombinasjon av disse formålene. Begrunnelsen for dette framgår av planbeskrivelsen, og er et av de sentrale plangrepene i denne saken. I ettertid er muligheten for å legge inn ny boligbebyggelse fjernet.

I planbeskrivelsen er det vist til «vedlegg 3», som redegjør for støyprosjekteringen av det eksisterende bygget, Batterifabrikken, innenfor felt BBB. Batterifabrikken ligger nærmere jernbanen enn BKB, og ligger dermed mer støyutsatt til. Gjennom arkitekturen har en allikevel fått til gode planløsninger og en effektiv støyskjerming som framstår som en integrert del av bygget. Så vidt vi har forstått har ikke vedlegg 3 fulgt med oversendelsen til Statsforvalteren, selv om det er oppgitt som et vedlegg i planbeskrivelsen. Statsforvalteren har dermed mistet noe av vurderingsgrunnlaget.

Fra	Ref.	Dato
Viken fylkeskommune	2021/56577	22.06.2023

Fylkesrådets forslag til vedtak

Viken fylkeskommune vurderer at planforslaget for Sykehusgata 2 og 4 ikke ivaretar hensynet til fylkesvei i tilstrekkelig grad. Planforslaget er også i konflikt med verneinteressene knyttet til Fredriksten festning og hensynet til barn og unge. Iht. pbl. § 5-4 fremmes det derfor innsigelser til følgende:

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 formålsgrensen 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.

Bakgrunn for saken

Halden kommune har sendt oss forslag til detaljregulering for Sykehusgata 2 og 4, plan-ID 3001_G-737. Høringsfristen er 23.06.2023. Planarbeidet ble varslet igangsatt 27.10.2021. Vi ga innspill til planarbeidet i brev datert 30.11.2021.

Fakta

Planforslaget

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for etablering av to blokker på 5-6 etasjer, samt stadfeste arealbruken til den eksisterende boligblokka kalt «Batterifabrikken». Planområdet ligger sentralt i byen, mellom Tista og fylkesvei 21, Møllerveien. Gjennom planprosessen er planområdet redusert i omfang fra 20 til 7 daa.

Området foreslås regulert til bolig (Batterifabrikken), kombinert bebyggelse og anlegg med åpning for boliger, tjenesteyting og kontor, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Flexibilitet mht. funksjoner, er et sentralt premiss for utvikling av område BKB.

Problemstillinger, alternative løsninger og konsekvenser Prosjektledernes vurdering
Prosjektleders vurdering er ikke nødvendig i denne saken.

Vurdering

Fylkeskommunen skal bidra til og sørge for at nasjonale og regionale føringer blir fulgt. Vi uttaler oss som regional planmyndighet, forvalter av fylkesvei, fagmyndighet for kulturminnevern, forvalter av miljøvern hensyn og utøvende myndighet etter vannforskriften. Samferdsel

Trafikkanalyse

Vi savner en vurdering av de trafikale konsekvensene av planforslaget for alle trafikanter. I kapittel 5.2 i planbeskrivelsen er det sammenfattet en enkelt beskrivelse av dagens trafikk, eksisterende veistruktur og tilbud for gående, syklende og kollektivreisende. Videre konkluderes det med i planbeskrivelsen at det ikke er behov for å gjøre tiltak i forbindelse med fylkesveien eller eksisterende kryssutforming, uten at dette er dokumentert.

I planbeskrivelsen kapittel 8 som beskriver virkningen av planforslaget står det at «*Forutsatt 30 nye boligheter og en gjennomsnittlig ÅDT på 2,5 per boligheten, vil ny situasjon kunne utløse en økning på 75 kjt/d. Sannsynligvis vil trafikkmengden bli lavere.*» Her blir ikke eksisterende boenheter innenfor planområdet eller arbeidsplassene det planlegges for medregnet. I planbeskrivelsen kapittel 7.3 står det at planforslaget åpner for om lag 180 kontorarbeidsplasser.

Vi ber om at det redegjøres for antall arbeidsplasser og boenheter det *totalt åpnes for* innenfor planområdet, og hvor mange besøkende som kan forventes. Trafikkanalyse utarbeides av noen med vei- og trafikkfaglig kompetanse. Denne legges til grunn for dimensjonering av friskt og evt. behov for tiltak i kryss på fv. 21.

Teknisk plan og dokumentasjon knyttet til tiltak i veifylling/skråning fv. 21

Det er satt av en byggegrense på 15 meter fra midtlinjen av veien innenfor felt BKB og planforslaget åpner for at nye bygg kan plasseres inn i skråning/fylling som fv. 21 ligger på. Dette er veigrunn som fylkeskommunen eier og anser som en del av veikroppen i dag.

Reguleringsplanforslaget mangler dokumentasjon på at tiltaket ikke medfører risiko for skade eller ulempe for fv. 21 (utglidning, ras etc.). Det mangler også dokumentasjon på hvordan eksisterende trerekke langs fylkesveien skal ivaretas og at denne får nok areal. Kravet er nok jordvolum til røtter og plass til fullkronede trær, uten å måtte beskjære for bebyggelse, eller eiendom. Arbeider må kunne utføres uten graving i rotsonen.

Vi antar at gjennomføring av tiltak i henhold til foreslått reguleringsplan bla. krever en ny og større støttemur, uten at dette er beskrevet i noen teknisk plan, geoteknisk rapport eller planforslaget for øvrig. I den geotekniske rapporten står det bla.: «*Rapporten inneholder i så måte ingen vurderinger av byggbarhet, metoder eller tiltak, og vi anbefaler at det engasjeres geoteknisk kompetanse i det videre arbeidet med prosjektet.*» Denne dokumentasjonen av byggbarhet/tiltak iht. det reguleringsplanforslaget åpner for innenfor dagens veigrunn må utarbeides og følge planforslaget. Det må utarbeides en teknisk plan som grunnlag for reguleringen. Statens vegvesen sin håndbok R700 Tegningsgrunnlag legges til grunn. Teknisk plan skal inneholde alle tekniske tegninger og beskrivelser som er nødvendige for å dokumentere at tiltaket er gjennomførbart og at der er avsatt tilstrekkelig areal i reguleringsplanen. Se vedlagt notat «Reguleringsplaner som omfatter tiltak som berører fylkesveinettet i Viken - Orientering om krav til teknisk plan». Dersom tiltaket medfører behov for ny støttemur på over 5 meter må prosjekteringen av denne godkjennes av Vegdirektoratet. Se [bruforskrift for fylkesvei](#) § 4 første ledd og § 3 om definisjonen av «annen bærende konstruksjon».

Behovet for parkeringsplassen SPA2

Planforslaget mangler dokumentasjon på behovet for parkeringsplassen SPA2. Fv. 21 har holdningsklasse «streng» i Rammeplan for behandling av avkjørselsspørsmål. Det betyr at antall avkjørsler til veien skal begrenses. For at denne parkeringsplassen skal kunne gis hjemmel i en reguleringsplan må det redegjøres for hvorfor det er viktigere å kunne parkere bil på dette arealet i forhold til de ulemper dette medfører for trafiksikkerheten til de myke trafikantene som ferdes på fortauet. Det mangler også tegninger med sporingskurver som viser at det lar seg gjøre å snu på egen eiendom når to biler står parkert. Vi anmoder om at SPA2 tas ut av reguleringsplanen og at det stilles rekkefølgekrav om at den aktuelle avkjørselen saneres.

Bestemmelse om godkjenning av byggeplan

Det må tas inn en planbestemmelse om at fylkeskommunen skal godkjenne byggeplan for ethvert tiltak som berører vår veigrunn. Bestemmelsen kan formuleres slik: *For at arbeid som berører fylkesvei kan starte, skal veimyndighet ha godkjent en byggeplan i henhold til håndbok R700 Tegningsgrunnlag og det skal være inngått en gjennomføringsavtale.*

Bestemmelser som åpner for tiltak i strid med byggegrensen mot fv. 21

Vi anmoder om at bestemmelser som åpner for tiltak i strid med regulert byggegrense mot fv. 21 tas ut av planen. Dette gjelder reguleringsplanbestemmelse 5.2 b), c) og d). Byggegrensene skal ivareta trafiksikkerheten, vedlikehold og drift av veinettet, arealbehov ved en eventuell utvidelse av veien, og miljøet på eiendommene langs veien. Vi ønsker derfor ikke bestemmelser som åpner for at tiltak kan plasseres hvor som helst i strid med byggegrensen, da dette vil kunne tilside sette de hensyn byggegrensen skal ivareta. Dersom transformatorer må plasseres i strid med regulert byggegrense mot fylkesveien og konkret plassering ikke kan avklares nå gjennom planarbeidet, er det mer hensiktsmessig å avgjøre plasseringen gjennom en dispensasjon. På den måten blir det mulig for fylkeskommunen som veimyndighet å gjøre en konkret vurdering av plasseringen. Balkonger og andre konstruksjoner

tilhørende ny bygningsmasse må dimensjoneres innenfor de arealene som er til rådighet iht. fastsatt byggegrense.

Øvrige innspill

Det må tas inn frisktone i krysset mellom Sykehusgata og kryssende gang- og sykkelvei langs fv. 21, jf. fig. 4.24 i Statens vegvesens håndbok V122 Sykkelhåndboka.

Område SVG1-4 annen veigrunn skal være sideareal til vei. I bestemmelse 6.5 b) står det at områdene innenfor SVG1-4 skal opparbeides som steinbed eller med gress og annen vegetasjon. Den delen av SVG som fylkeskommunen skal eie og drifte skal ikke opparbeides som steinbed. Innenfor SVG2 skal eksisterende trerekke videreføres og ivaretas som i dag.

Innenfor SVG1-4 åpnes det for oppføring av støyskjerm gjennom bestemmelsene. Det må settes av mer plass til støyskjerm dersom en slik skal bygges, denne må ikke komme i konflikt med eksisterende trerekke. Fylkeskommunen skal ikke ha eierskap til støyskjermen, så denne må plasseres utenfor areal avsatt til annen veigrunn eller i formåls grensen.

Innenfor arealformål SVG1 er det satt av en byggegrense som sørvest i plankartet skrå helt inn til fortauet. Vi ser ikke hensikten med å ha en byggegrense innenfor dette arealformålet, da «annen veigrunn» uansett ikke er et byggeformål, men et veiformål.

Det ble i 2020 gjennomført en rekke tiltak i forbindelse med ombygging av eksisterende bygg innenfor område BBB. Det er bla. gjennomført tiltak innenfor SVG1 som berører vår veigrunn uten at vi kan se at vi har godkjent byggeplan for dette. Renovasjonsanlegg innenfor BRE kan se ut til å delvis være plassert på fylkeskommunal grunn. Dette arealet bør også i tas med i Wtegningene som skal utarbeides i teknisk plan/byggeplan.

Nyere tids kulturminner og landskap

Planområdet inngår i landskapet på nordsiden av høyden ved Fredriksten festning, få meter fra elva Tista. I området har det tidligere vært industri- og verkstedbebyggelse. På andre siden av elva ligger området Porsnes, hvor det blant annet er eldre boligbebyggelse, idrettsplass og industribbyggelse. Vest i området er det i dag dels bolig- og dels næringsbebyggelse. Her ligger Batterifabrikken, som er ombygd til boliger.

I skråningen opp mot festningen, i Sykehusgata og langs Iddeveien, er det eldre verneverdig trehusbebyggelse. Området var tidligere arbeiderboliger for Saugbruksforeningen.

Plan og -vernehensyn

Planområdet inngår i «Reguleringsplan for Saugbruksforeningen industriområde på Kaken, og Kasa», Planid.: G-328, vedtatt 15.06.1989. Området er i hovedsak regulert med formålene industri, park og privat veganlegg. Formålet vil endres gjennom planprosessen.

Planområdet vises i kommuneplanen som Sentrumsformål. Den aktuelle delen av planområdet omfattes av bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Her angis ingen faste byggehøyder, men bestemmelsene sier:

§ 5.1 Arkitektur og landskapstilpasning

Ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det får en god arkitektonisk utforming i samsvar med dets funksjon etter reglene gitt i plan- og bygningsloven. Ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Ny bebyggelse skal ikke blokkere viktige siktlinjer, og bebyggelsen skal underordnes viktige landskapstrekk og landemerker. Ved utforming av ny bebyggelse skal det legges vekt på tilpasning til stedets karakter med hensyn på volum, materialvalg, farger og bygningstypologi. Farger skal være avdempet og i størst mulig grad tilpasses omkringliggende bebyggelse. Stedskarakterer og gode helhetsløsninger skal vektlegges i fortettingsprosjekter.(--)

§ 5.3.1 (--) Ved lokalisering og utforming av tiltak i områder med verdifulle kulturmiljøer skal det legges vekt på hensynet til områdets historiske og kulturelle verdi og tilpasning til omgivelsene. (--)

Retningslinjer til kap. 5:

a) Byens viktigste landskapstrekk er fjellformasjonene med aksedragene som forkastningene gir, høydedraget med Fredriksten festning, raet som demmer opp Femsjøen, samt gammel havbunn som skaper klare landskapsrom der veggene dannes av fjell eller morener. (--)

Planområdet ligger ved foten av høydedraget til Fredriksten festning. Festningen er ett av de nasjonale festningsverkene som er fredet og som forvaltes av Riksantikvaren. Riksantikvaren er myndighet for selve festningen og et område omkring. Fylkeskommunens oppgave er å påse at de nasjonale og regionale kulturminneinteressene i landskapet omkring ivaretas i plansaker.

Småhusbebyggelsen i Sykehusgata, i skråningen opp mot festningen, er regulert til bevaring vedtatt 17.9.1992.

Planforslaget

Det foreslås omregulering til bolig og blandet formål innenfor plangrensen. Det vises to hovedvolumer med maks gesimshøyder 26,5 m. og 22,5 moh., og et mellombygg på 15 moh. Over maks byggehøyde åpnes det for tekniske installasjoner på 4 meter på 15% av takflaten, slik at maks høyde i realiteten blir 29 moh.

Planområdets terreng varierer fra 3 - 10 moh., og skrår ned i retning elva. Det høyest bygningsvolumet er foreslått lengst øst, mens det trappes noe ned vestover, i retning Batterifabrikken og Grønland. Batterifabrikken har ifølge kommunens kartløsning en største høyde på 20,94 moh.

Vurdering

Til varsel om oppstart uttalte vi:

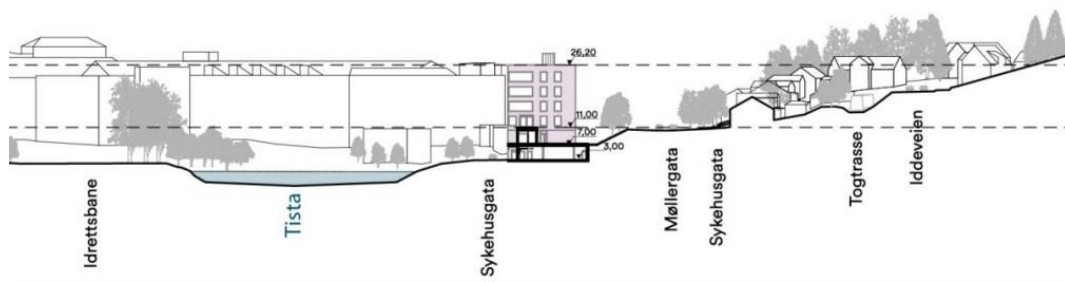
For å ta stilling til påvirkningen av kulturminneverdiene i området, må virkningene for festningens forterreng illustreres. Det må visualiseres hvordan nybygg vil framstå i forhold til festningen og skråningen opp mot festningen, og fra ulike ståsteder i byen. Det må vises snitt, profiler og kotehøyder av nybygg. Nybyggene må også illustreres i forhold til trehusbebyggelsen bak, som ligger helt i grensen opp mot grøntområdet ved festningens forterreng.

Vår foreløpige vurdering er at det illustrerte forslaget vil medføre markante nye volumer ved festningens forterreng. Vi vurderer at det er fare for at boligblokkene kan bli dominerende ved festnings høyden, og ikke ivareta hensynet til festningen godt nok. Det bør legges opp til større variasjon i utforming og volum. Byggehøydene må holdes nede.

De skisserte volumene synes heller ikke godt tilpasset trehusbebyggelsen bak. Det er vesentlig at trehusbebyggelsen ikke stenges inne, og den bør fortsatt få være godt synlig sett fra ulike ståsteder i byen. Også virkningene av boligprosjektet opplevd fra elva, bør illustreres.

Vi ber om at det legges opp til dialog om utforming planen i god tid før offentlig ettersyn.

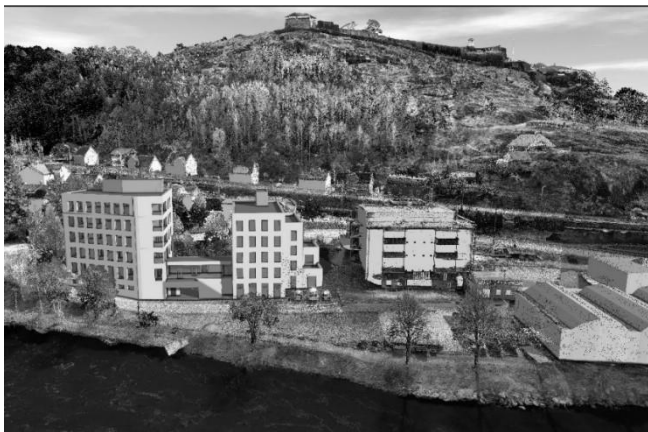
I skissene som ble vist til varselet var byggehøydene ikke angitt med kotehøyde, men det kan ut fra illustrasjonene se ut som byggehøyden er noe økt til offentlig ettersyn. Maks byggehøyde (ved gesims) mot øst 26,5 moh., og mot vest, 22,5 moh., gir mulighet til henholdsvis 7 og 6 boligetasjer fra terrenget ut mot elva, gitt en etasjehøyde på 3 meter. I tillegg er det østlige bygningsvolumet omgjort til det høyeste, fra å være mer nedtonet ved varsel om oppstart. Ved næringsetasjer vil det kunne vises et færre etasjetall, men byggehøyden vil være den samme.



Figur 25. Snitt som viser bebyggelsens plassering i elverommet.



Illustrasjon sett fra elvebanken ved idrettsplassen på Porsnes.



Illustrasjon i fugleperspektiv fra nord

Illustrasjon sett fra elvebanken ved idrettsplassen på Porsnes. På bakgrunn av de nasjonale verneverdiene og verneinteressene som Fredriksten festning omfattes av, er det svært viktig at det ikke åpnes for inngrep som kan virke forstyrrende for opplevelsen av festningen og festningshøyden i bybildet. De oversendte illustrasjonene viser at bygningene vil ruve betydelig og påvirke landskapet sett fra ulike synsvinkler. De foreslåtte byggehøydene vil skygge for den bakenforliggende verneverdige småhusbebyggelsen i Sykehusgata. Sikten både til og fra denne bebyggelsen vil svekkes vesentlig.

Jf. kommuneplanen skal man ikke *blokkere viktige siktlinjer, og bebyggelsen skal underordnes viktige landskapstrekk og landemerker. Ved utforming av ny bebyggelse skal det legges vekt på tilpassning til stedets karakter med hensyn på volum.*

Vi spilte inn til varsel at byggehøydene burde holdes nede, både av hensyn til landskapet ved festningshøyden og for småhusbebyggelsen bak. Vi anser ikke at dette innspillet er hensyntatt i tilstrekkelig grad. 3.3.2023 var det et møte mellom fylkeskommunen og kommunen vedrørende planer om utvikling av området Grønland. Konkrete utforming og byggehøyder knyttet til denne planen ble da ikke diskutert særskilt.

De foreslåtte volumene virker kompakte og vurderes å ikke være godt nok tilpasset det viktige kulturmiljøet og landskapet knyttet til Fredriksten festning. I forslag til bestemmelser 3.2 er det krav om tilpasning til eksisterende bebyggelse. Vi mener at dette ikke er fulgt opp godt nok i reguleringskart, planbeskrivelse og illustrasjoner. Bygningsvolumene bør reduseres i høyde. Vi vurderer at et referansepunkt kan være Batterifabrikken; ny bebyggelse bør ikke være høyere enn denne. Byggene bør deles opp til mindre volum og varieres i større grad og det bør sikres flere åpninger og siktmuligheter fra og til småhusbebyggelsen i Iddeveien og Sykehusgata. Det bør vurderes nøye hva slags fargebruk og materialer som anvendes, da dette kan dempe og ha betydning for synligheten i landskapet.

På bakgrunn av den nasjonale verneinteressen knyttet til Fredriksten festning, foreslås det innsigelse til foreslåtte byggehøyder og volumoppbygging i planen. Byggehøydene bør reduseres og bygningsvolumene varieres i større grad og det bør sikres flere åpninger og siktmuligheter fra og til småhusbebyggelsen bak.

Hensynet til automatisk fredete kulturminner

Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner som har behov for særlig vern i planområdet. For å ivareta meldeplikten etter Kulturminneloven § 8 er det ønskelig at følgende tekst tas inn i reguleringsplanens fellesbestemmelser:

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Viken fylkeskommune varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

Barn og unges interesser

Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planlegging (RPR) sier at kommunen skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. I RPR pkt. 5 heter det at det:

- a) I nærmiljøet skal finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø.

Dette forutsetter blant annet at arealene:

- Er store nok og egner seg for lek og opphold
- Gir mulighet for ulike typer lek på ulike årstider
- Kan brukes av alle aldersgrupper, og gir mulighet for samhandling mellom barn, unge og voksne

Planforslaget er ikke i tråd med kommuneplanens og sentrumsplanens krav til MUA og kvartalslekeplass. Iht. planbestemmelse 3.4 skal MUA være minimum 30 m² og det er krav om lekeplass på minimum 150 m² ved etablering av mer enn seks boenheter. Etablering av kvartalslekeplass på minimum 1,5 daa. ved etablering av mer enn 25 boenheter sikres ikke. Dette er begrunnet med at det er vanskelig å innfri kravet innenfor avgrensningen og med foreslåtte utbygging. Kommunen anbefaler likevel forslaget, og peker blant annet på utvikling av Grønland som en mulig kompensasjon, men det er usikkert når dette området skal utvikles.

Ettersom planen er fleksibel, kan det bli flere enn 25 boenheter. Det er svært uheldig at kravet om kvartalslekeplass ikke er ivaretatt. Vi kan ikke se at det vises til tilstrekkelige kompenserende tiltak. Kravet kunne vært innfridd, om planområdet hadde vært utnyttet annerledes eller om det vært større.

Ved varsel om oppstart var vi opptatt av at området ble planlagt for alle aldersgrupper, og at det ikke er nok å vise til at området er tiltenkt eldre beboere.

Vår vurdering er at hensynet til barn og unge ikke er tilstrekkelig ivaretatt. Det fremmes derfor innsigelse til planforslaget på grunnlag av at planen ikke i tilstrekkelig grad ivaretar kravene i RPR. Vi forutsetter at planen ivaretar kravet om kvartalslekeplass.

Konsekvenser og vurdering av bærekraft

Arbeidet med reguleringsplaner er en viktig del av arbeidet med å nå bærekraftsmålene under miljømessig, sosial og økonomisk bærekraft. Planforslaget representerer en bymessig utvikling, i tråd med nasjonale og regionale føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Attraktive boliger og kontorer er funksjoner som kan bidra positivt til byutviklingen, og vi er positive til funksjonene planforslaget åpner for. Planforslaget har imidlertid svakheter, som med bearbeiding og videre utredninger, kan bidra til å styrke prosjektets bærekraft.

Vedtakskompetanse

Beslutningen treffes med hjemmel i reglement for delegering av myndighet fra fylkestinget i Viken og tildeling av innstillingsrett, punkt 3.5.2, f.

Forslagsstillers kommentarer til innsigelser og forslag til endringer av planforslaget.

Forslag til detaljregulering for Sykehusgata 2 og 4 er nå omarbeidet for å i større grad kunne imøtekomme innsigelsene/ønskene fra Viken fylkeskommune.

1. Trafikkanalyse

For å belyse framtidige trafikkforhold og vurdere dimensjonering og utforming av det eksisterende veianlegget, har Norconsult utarbeidet en trafikkutredning som omfatter Sykehusgata 2-8 og tilstøtende trafikkarealer. Denne er vedlagt revidert planforslag.

Analysen konkluderer med at eksisterende kryss vil være rett dimensjonert for framtidige trafikkmengder, og at det ikke er behov for å endre kryssutformingen eller gjøre andre trafikale tiltak som berører fylkesveien, som f.eks. trafikkøy eller venstresvingfelt.

Forslag til endringer i planforslaget: Planforslaget viser eksisterende kryss slik det er bygget, og det er derfor ikke behov for å endre kryssløsningen i plankartet. I reviderte reguleringsbestemmelser, § 5.4, bokstav b) er det tatt inn en bestemmelse om kapasiteten i krysset skal vurderes før det gis tillatelse til mer enn 75 arbeidsplasser innenfor KBA.

2. Teknisk plan og dokumentasjon på at tiltaket ikke medfører risiko for skade eller ulempe for fylkesvei 21 og tilhørende trerekke langs veien.

Den planlagte bebyggelsen vil trekkes noe vekk fra fylkesveien, noe som begrenser behovet for terrengarbeider nær veien. Det er gjort supplerende vurderinger av både geotekniske forhold og tiltakets virkning på veianlegget og trerekken. Disse er vedlagt revidert planforslag. Planen sikrer nå at den eksisterende trerekken vil bevares, og at fylkesveimyndigheten vil kunne kontrollere alle tiltak i området.

Forslag til endringer i planforslaget: Det tas inn følgende bestemmelser:

- Ved søknad om rammetillatelse skal ihht. 4.1, bokstav g) «Fylkesveimyndigheten skal godkjenne byggeplan for eventuelle tiltak som berører fylkeskommunens veigrunn, herunder

tiltak i veiens sidearealer og tiltak innenfor en radius av 5 m fra innmålte trær vist i reguleringskartet, jf. 6.5, bokstav b)».

- I tillegg er det under§6.5, bokstav b) tatt inn bestemmelser om trærne avmerket i plankartet: *«Trær vist som «eksisterende tre som skal bevares» innenfor AVG3-4 skal bevares. Eventuelle tiltak som berører sonen innenfor en radius av 5 m fra trærnes stamme skal godkjennes av fylkesveimyndighetene, jf. 4.1, bokstav g)».* Formuleringen om at trær kan erstattes, er tatt bort.

3. Manglende dokumentasjon på behovet for parkeringsplassen SPA2 og sporingskurver som viser at det lar seg gjøre å snu på egen eiendom

Det dreier seg om en eksisterende p-plass som tilhører boligene i eksisterende boligbygg innenfor BB (Batterifabrikken). Det er gitt avkjøringstillatelse til P-plassen, og selve avkjørselen, med nedfelt kantstein mm., er utformet og bygd i regi av Statens vegvesen. Det er knyttet rettigheter til P-plassen som ikke uten videre kan erstattes.

Manøvreringsarealet er ikke tilfredsstillende dimensjonert etter gjeldende standard, men i praksis er det fullt mulig å parkere på begge p-plasser, og snu på egen eiendom ved å rygge fram og tilbake. Det er gjort forsøk med en forholdsvis stor personbil. Konflikten mellom biler og myke trafikanter ansees som liten, da både antall gående i området vil være svært lavt.

Forslag til endringer i planforslaget: Det forslås, som tidligere, at den eksisterende p-plassen stadfestes gjennom reguleringsplanen.

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

Det er ikke behov for tiltak som berører selve kryssutformingen, men veianleggets sidearealer vil kunne berøres. Se trafikkanalyse og teknisk plan som beskriver tiltak i skråningen opp mot veianlegget.

Forslag til endringer i planforslaget: Det tas inn rekkefølgekrav som sikrer at Viken fylkeskommune godkjenner byggeplan for tiltak som berører fylkeskommunens veigrunn, herunder tiltak i veiens sidearealer, jf. reviderte bestemmelser §§ 6.1, bokstav c) og 4.1., bokstav g).

5. Reguleringsbestemmelsernes, § 5.2 b), c) og d), åpner for tiltak i strid med regulert byggegrense mot fv. 21.

Bestemmelsernes § 5.2 er omarbeidet for å imøtekomme fylkeskommunens ønsker.

6. 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.

Som planbeskrivelsen viser, skiller veger, jernbane og annen bebyggelse planområdet fra festningens forland. Planområdet ligger også mye lavere, og vil til dels kamoufleres bak annen bebyggelse eller vegetasjon, og det er ingen åpenbar sammenheng mellom planområdet og Fredriksten festning.

Det er utarbeidet utvidete snitt som på en bedre måte viser sammenhengene med Fredriksten festning, og nye illustrasjoner som på en fotorealistisk måte viser hvordan et nybygg vil synes fra ulike standpunkt i nærområdet. Disse er innarbeidet i planbeskrivelsen.

Det opprinnelige planforslaget var utformet for å gi fleksibilitet mht. bygningsutformingen. Samtidig ble det stilt krav til maksimal fasadelengde mot vei, materialbruk mm. I tillegg ble det lagt inn bestemmelsesgrenser i plankartet for å sikre siktlinjer og for å dempe bebyggelsens virkning langs

gateløpet. Disse tilpassingene ble først og fremst gjort av hensyn til trehusbebyggelsen sør for Møllergata.

I revidert plankart er bestemmelsesgrensene justert og detaljert, slik at bygningsvolumene vil måtte nedtrappes mot vest og samtidig trekkes inn fra Møllergata. Tillatt høyde på «mellombygget» er også redusert. På denne måten sikres siktlinjer, nedtrappinger og en mindre utflytende volumoppbygging.

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

Fylkeskommunen påpeker at:

«Ettersom planen er fleksibel, kan det bli flere enn 25 boenheter. Det er svært uheldig at kravet om kvartalslekeplass ikke er ivaretatt. Vi kan ikke se at det vises til tilstrekkelige kompensierende tiltak. Kravet kunne vært innfridd, om planområdet hadde vært utnyttet annerledes eller om det vært større».....

«Vår vurdering er at hensynet til barn og unge ikke er tilstrekkelig ivaretatt. Det fremmes derfor innsigelse til planforslaget på grunnlag av at planen ikke i tilstrekkelig grad ivaretar kravene i RPR. Vi forutsetter at planen ivaretar kravet om kvartalslekeplass.»

Det vil være vanskelig å finne egnet areal til en kvartalslekeplass på 1,5 daa innenfor planområdet, om man samtidig skal få plass til mer enn 25 boenheter.

I planforslaget ble det i bestemmelsen § 3.4, bokstav b) lagt inn krav om at:

«Ved etablering av mer enn 6 nye boenheter skal det etableres felles lekeplass på minimum 150 m². Lekeplassen skal inneholde minst sandlekeplass, et lekeapparat samt bord og benker. Lekeplassen skal ligge maksimalt 100 meter fra boligene den skal betjene, og skal fortrinnsvis ligge på bakkeplan»

Forslag til endringer i planforslaget.

I forslag til revidert plan er muligheten for å legge inn flere boenheter tatt bort. Grunnlaget for innsigelsen bør derfor falle fra.

Som planbeskrivelsen trekker fram, ligger planområdet i gangavstand til idrettsplassen ved Porsnes. Denne fungerer som et samlingspunkt for ungdommer i nærområdet. Os skole vil også kunne bli et populært samlingspunkt når skolen står ferdig. Både Os og Porsnes ligger mer enn 150 m fra planområdet, og er slik sett ikke egnet for «kvartalslekeplass», men vil allikevel være et reelt alternativ for eldre barn og unge som bor innenfor planområdet. Det er regulert inn lekeplass ved eksisterende boligbygg.

8. Øvrige endringer

- Det er lagt inn 20 x 8 frisikt mellom Sykehusgata og gang-, og sykkelveg ihht. Statens vegvesens håndbok V122
- Bestemmelse om at o_SVG3-4 (som fylkeskommunen skal eie og drifte) skal opparbeides som steinbed, er tatt ut. I tillegg er avgrensningen av o_SVG2 endret, slik at den i hovedsak omfatter arealet som eies av Viken fylkeskommune. Den delen av SVG2 som endres, vil inngå som en del av byggeområdet BB, og omfatter steinsatt område og deler av gangarealet mot inngangspartiet til «Batterifabrikken».

- Byggegrenser er trukket inn, slik at de omfatter bebyggelsen innenfor BB.

Fra	Ref.	Dato
Forsvarsbygg	2023/4094-5/315	13.10.2023

Vi viser til brev av 21.09.2023 og tilsendt forslag til detaljregulering for Sykehusgata 2 og 4, med høringsfrist 03.11.2023.

Forsvarsbygg uttaler seg til saken som forvalter av Fredriksten festning og Forsvarets fredete kulturminner. Vår tilbakemelding er basert på en kulturminnefaglig vurdering av konsekvenser for verneinteressene knyttet til Fredriksten festning. Forsvarsbygg er gitt innsigelsesmyndighet for å ivareta Forsvarets interesser av nasjonal eller annen vesentlig betydning.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for etablering av to blokker på 5-6 etasjer, samt stadfeste arealbruken på den eksisterende boligblokka "Batterifabrikken". Planområdet ligger nedenfor Fredriksten festning.

Fredriksten festning er den største og viktigste grensefestningen i Norge og et nasjonalt festningsverk av stor nasjonal verdi.

Festningen er fredet ved forskrift av 16.08.2014. Formålet med fredningen er i følge § 1-1 (...) *"å sikre og bevare et forsvarsanlegg med vesentlig riks-, militær- og arkitekturhistorisk betydning. Anlegget skal bevares og forvaltes som en helhet."*

I følge § 1-2 omfatter fredningen blant annet *"anlegget Fredriksten festning, herunder de tre utenverkene Gyldenløve, Overberget og Stortårnet samt det omkringliggende forterrenget"*.

Fredriksten festning er plassert på et markant høydedrag med fritt utsyn. Etter Forsvarsbyggs vurdering vil planforslaget påvirke opplevelsen av forterrenget som underbygger Fredrikstens posisjon i landskapet. De foreslåtte byggehøyder og bygningsvolum vil endre siktlinjene inn mot festningen og virke visuelt forstyrrende for opplevelsen av fortet.

For å ivareta de nasjonale verneinteressene knyttet til Fredriksten festning bør byggehøydene reduseres og bygningsvolumene tilpasses slik at de ikke hindrer siktlinjer mot festningen. Dette innebærer at Forsvarsbygg har innsigelse til foreslåtte byggehøyder og volumer i planen.

Vi viser forøvrig til vår arealplanveileder som kan lastes ned på våre nettsider:

Forslagsstillers kommentarer:

Temaene som trekkes fram dreier seg om at en utbygging i området vil berøre forterrenget, og endre siktlinjene mot festningen. Tematikken sammenfaller mer eller mindre med uttalelsen fra Viken fylkeskommune, som er fagmyndigheten mht. kulturmiljøer. Se derfor på våre kommentarer til fylkeskommunens innspill.

Etter vår forståelse er innsigelsesadgangen innenfor fagområdet *kulturmiljø* lagt til fylkeskommunen, mens innsigelsesretten til Forsvarsbygg er begrenset til *forsvarets interesser*. Etter rundskriv H-2/14, *«er det normalt bare ett fagorgan som kan fremme innsigelse på sektorens fagområde. Dette er viktig for at systemet skal virke på en entydig og ryddig måte»*. Videre heter det at: *«Der det er overlappende kompetanse til å fremme innsigelse, bør det tas kontakt mellom fagorganene for å sikre best mulig samordning»*.

Fra	Ref.	Dato
NVE	202116981-5	05.06.2023

NVE har innsigelse (jf. pbl § 5-4) til planen. Grunnlaget for innsigelsen er at

- faren for flom ikke er tilstrekkelig vurdert og ivaretatt i planen
- faren for kvikkleireskred ikke er tilstrekkelig vurdert og ivaretatt i planen

NVEs merknader og innsigelse

I plan- og bygningsloven er det et gjennomgående krav til samfunnssikkerhet og vurdering av naturfare, fra kommunens overordnede arealplanlegging til den enkelte byggesak. Kravene til sikkerhet følger av [pbl. § 28-1](#) og [TEK 17](#), særlig [kapittel 7 Sikkerhet mot naturpåkjenninger](#). På reguleringsplannivå skal tilstrekkelig sikkerhet mot naturfare ivaretas gjennom selve planløsningen og bruk av virkemidler som arealformål, hensynssoner og reguleringsbestemmelser (pbl. §§ 12-5, 11-8, 12-6 og 12-7). Det følger av pbl. § 4-3 at «*område med fare, risiko eller sårbarhet avmerkes i planen med hensynssone*». I KMDs (nå KDD) rundskriv [H-5/18 «Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling»](#) fremgår det at «*Ved siste plannivå er det ikke mulig å skyve nærmere avklaring av reell fare til byggesaken ved å sette vilkår for å innvilge byggesøknad. Kravet til ROS-analyse i lovens § 4-3 vil da ikke være oppfylt*».

Flom

Deler av planområdet ligger i aktsomhetsområde for flom. Den reelle flomfaren må avklares og eventuelle fareområder må identifiseres og avgrenses. Faresonene må brukes som grunnlag for hensynssone H320 og det må tilknyttes bestemmelser som forbyr bygging eller setter krav til hvilke risikoreduserende tiltak som må gjennomføres for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet, jf. sikkerhetskravene i [TEK17 7-2](#).

Faren for flom er ikke tilstrekkelig vurdert og ivaretatt i planen, og tilstrekkelig sikkerhet mot flom er ikke dokumentert iht. pbl. § 28-1 samt TEK17 § 7-2. NVE har derfor innsigelse (jf. pbl § 5-4) til reguleringsplan for Sykehusgata 2 og 4. For å løse innsigelsen må det gjennomføres en flomfareutredning med faresoneavgrensning i tråd med sikkerhetskravene for aktuell sikkerhetsklasse i TEK17 § 7-2. Det må dokumenteres at tilstrekkelig sikkerhet mot flom kan oppnås.

Grunnforhold

Planområdet ligger under marin grense og i aktsomhetsområde for kvikkleire. Som en del av utredningsarbeidet er det gjennomført grunnundersøkelser som presenteres i *datarapport – Geotekniske undersøkelser* (Multiconsult 10243765-RIG-RAP-001), datert 24.08.2022.

Omfang og detaljeringsgrad for utredninger i forbindelse med detaljreguleringer er blant annet avhengig av hvilke tiltakskategorier planen omfatter. Det er viktig at tiltakshaver og planmyndighet, med bistand fra geotekniker, vurderer tiltakskategori for hvert enkelt tilfelle. Det fremgår av veiledning til TEK17 § 7-3 at «*utredning av skredfare og dokumentasjon av sikkerhet mot områdeskred gjøres i samsvar med metoder og prosedyrer*

i NVEs veileder Sikkerhet mot kvikkleireskred (1/2019)». Det går ikke frem av plandokumentene at det satt tiltakskategori eller at det er gjort vurderinger av områdestabilitet som følger prosedyren i veileder 1/2019.

Faren for kvikkleireskred er ikke tilstrekkelig vurdert og avklart, og tilstrekkelig sikkerhet mot skred er ikke dokumentert, iht. pbl. § 28-1 samt TEK17 § 7-3. NVE har derfor innsigelse (jf. pbl. § 5-4) til reguleringsplan for Sykehusgata 2 og 4. For å løse innsigelsen må geoteknisk vurdering gjennomføres som del av reguleringsplanarbeidet i samsvar med metoder og prosedyrer i NVE veileder 1/2019 som

oppfyller krav i plan- og bygningsloven og TEK17 7-3. Det må dokumenteres at tilstrekkelig sikkerhet mot skred kan oppnås. For mer informasjon og fremgangsmåte viser vi til [NVEs veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred»](#).

Forslagsstillers kommentar: *Innsigelsene fra NVE er imøtekommet ved at forholdet til flom og geoteknikk er ytterligere utredet.*

Multiconsult har i rapport, «*Flomvurdering for Sykehusgata 2 og 4 i Halden*», datert 07.08.2023, vurdert den reelle flomfaren for området. Det er gjort beregninger av flom med 200-års, og 1000-års gjentaksintervall. I beregningen inngår også et dambrudd av «Svanedammen» i Tistedalen.

Flomrapporten konkluderer med at vannet vil kunne stige til kote 2,63 og da er det tatt inn en 30 cm sikkerhetsmargin. Både eksisterende og framtidig bebyggelse i planområde vil ligge over 3 m o. h.

I vedlagte rapport er det tatt inn et kart som viser en 200-års flom, som er dimensjonerende for tiltak i sikkerhetsklasse F2. I tillegg er det utarbeidet et kart med 1000-års flom som kan legges til grunn for tiltak i byggverk for sårbare samfunnsfunksjoner, i sikkerhetsklasse F3. Kartet viser at en 1000-års flom ikke vil berøre planområdet.

Konklusjon: Med utgangspunkt i vurderingene som framkommer av rapporten er det ikke grunnlag for å markere hensynssone flom H320 i plankartet, eller gi bestemmelser om flom i planen. Rapporten vil legges ved saken som et vedlegg, og det er henvist til vurderingene som i revidert planbeskrivelse.

Grunnforhold

Multiconsult har i rapport, «Sikkerhet mot naturpåkjenninger», datert 11.08.2023, vurdert sikkerhet mot naturpåkjenninger, iht TEK17, §7. Som datarapporten som fulgte planforslaget viste, er det ikke registrert kvikkleire eller sprøbruddsmateriale innenfor planområdet. Det kan derfor ikke utløses kvikkleireskred. Rapporten gjorde imidlertid ikke rede for grunnforholdene i skråningen over planområdet. For å utelukke at planområdet ligger i et utløpsområde for kvikkleireskred, er skråningen over området vurdert i revidert rapport.

NVE ber i innsigelsen at utredningen skal gjøres i samsvar med NVE's veileder, og at utgangspunktet for vurderingen må knyttes til en tiltakskategori. I og med at det ikke er registrert kvikkleire, og at muligheten for utglidning derfor er utelukket, mener Multiconsult at det ikke er hensiktsmessig å utføre en stabilitetsberegning basert på prosedyren i NVEs veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred (1/2019)».

Konklusjon: Multiconsult har gjennom grunnundersøkelser, tilgjengelige data og feltobservasjoner utelukket at planområdet ligger i et løsn-, eller utløpsområde. Konklusjonene i rapporten til Multiconsult er innarbeidet i planbeskrivelsen, og det vil videre vises til en vurdering av prosedyren som framkommer i NVE's veileder, der tiltakskategori (K4) inngår som grunnlag.

Fra	Ref.	Dato
Statens vegvesen	21/227142-6	13.06.2023

Vurdering

Ved varsel om planoppstart hadde vi innspill til følgende tema:

- arealutnyttelse
- tilrettelegging for gående og syklende
- universell utforming
- støy og luftforurensning
- parkering
- friskt
- trafiksikkerhet
- kollektivbetjening
- trafikkanalyse
- kryss/avkjørsler

Generelt synes vi disse tema er godt ivaretatt i planen, men har noen merknader.

Universell utforming

Bestemmelse 3.1 setter krav til universell utforming. I tillegg til bygninger og uterom gjelder kravet trafikkanlegg.

Bestemmelse 3.3 bokstav b setter krav om at 5 % av alle parkeringsplasser for bil skal være reservert forflytningshemmede (HC-dimensjonerte) og plasseres nær inngang/heis. I tillegg bør det være et krav om at dette utgjør minimum 1 plass.

Byggteknisk forskrift (TEK17) § 8.8 setter krav til parkeringsplasser for forflytningshemmede:

- a. Parkeringsplassen skal være nær hovedinngang.
- b. Parkeringsplassen skal ha tilfredsstillende belysning.
- c. Parkeringsplassen skal være tydelig skiltet og merket.

Vi må forutsette at disse kravene blir oppfylt. I tillegg bør det settes krav i bestemmelsene om at størrelsen på plassene skal være 4,5 x 6 meter. Parkeringsplasser for forflytningshemmede bør i tillegg være mest mulig plane og ikke i noen retning ha helning på mer enn 1 %.

Forslagsstillers kommentar: Planen viser ikke plassering av framtidige P-plasser. Lokalisering, dimensjonering og detaljutforming av p-plasser for bevegelseshemmede vil gjøres ved detaljprosjekteringen i medhold av gjeldende regelverk.

Støy

I bestemmelse 2 og 7.2 er det vist til hensynssone H210 (rød støysone iht. T-1442), men hensynssone H210 er ikke vist på plankartet, bare H220 (gul støysone). I punkt 7.4.1 i planbeskrivelsen er også rød og gul støysone omtalt.

Forslagsstillers kommentar: Revidert plankart er oppdatert etter reviderte støyberegninger der beregningen er gjort ut fra dagens situasjon (uten framtidige bygg). Her vises både rød og gul sone et stykke inn over byggeområdet.

Frisikt

I bestemmelse 7.1 er det stilt krav til frisikt ved kryss og avkjørsler. I krysset mellom f_SV2 og o_SV1 (fylkesveg 21 Møllergata) er det vist frisiktlinjer (10 x 45 meter). Tilsvarende frisiktkrav er ikke vist ved avkjørsel til f_SPA2, men adkomst til parkeringsplassen er tillatt over SGS1, jf. bestemmelse 6.2 bokstav b. Vi anbefaler å tegne inn frisiktlinjene, både til o_SGS1 og o_SV1, eller ta inn en bestemmelse som setter krav til frisikt.

Forslagsstillers kommentar: Revidert plankart viser frisikt for parkeringen P2, og mot GS1-2 i tillegg til veien V1.

Sykkelparkering

Det er satt krav til minimum antall sykkelparkeringsplasser i bestemmelse 3.3. Det kreves også at både ramme og hjul skal kunne låses fast. Vi mener det i tillegg bør kreves at det skal være tak over plassene.

Forslagsstillers kommentar: Det er tatt inn krav om at 25% av p-plassene skal være under tak.

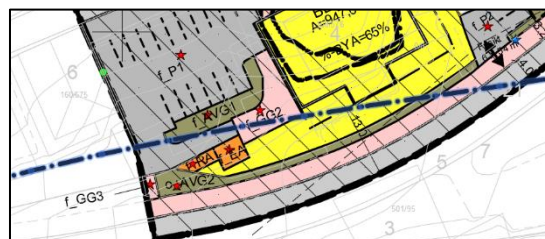
Avslutning

Vi har ikke flere merknader til planforslaget som dermed kan egengodkjennes for vår del. Vi ber om å få tilsendt endelig planvedtak og plandokumenter.

Fra	Ref.	Dato
Bane NOR	202111153-4	20.06.2023

Deler av planområdet ligger innenfor 30 m fra jernbanen. Tiltakshaver må søke tillatelse fra Bane NOR for tiltak nærmere jernbanen enn 30 m, i samsvar med gjeldende ordlyd i jernbaneloven § 10.

Forslagsstillers kommentar: *Tas til orientering. Alle nye tiltak ligger mer enn 30 m fra jernbanen, vist med markering i kartet til høyre. Planen viser arealer som ligger nærmere enn 30 m, men disse ligger i all hovedsak utenfor byggegrensen.*



Fra	Ref.	Dato
Mattilsynet	2023/91668	23.06.2023

Mattilsynets planfaglige råd

Det kommer frem i førstegangsbehandlingen av denne detaljreguleringen datert 19.04.2023, at ny bebyggelse skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsnett.

Det er viktig at planleggingen av arbeidet gjøres i tett dialog med vann- og avløpsavdelingene i kommunen. Dette for å avklare om det kan være noen drikkevannsledninger i grunnen som det bør tas hensyn til i den prosessen dere går inn i nå. I tillegg bør det avklares om det er private vann- og avløpsanlegg som kan bli berørt av prosjektet.

Forslagsstillers kommentar: *Disse forholdene vil utredes i samråd med kommunen ved byggesak.*

Fra	Ref.	Dato
Sameiet Batterifabrikken	-	23.06.2023

Styret for Sameiet Batterifabrikken forutsetter at utbyggingen ikke vil ha noen konsekvenser for eiendomsgrensene for Sykehusgata 4, inkludert gjeldende grøntarealer. For øvrig har styret ingen kommentarer til den fremlagte detaljreguleringen.

Imidlertid vil styret med de etterfølgende merknadene fremme konkrete forslag til tiltak som skal gjøre det tryggere å bo i området for både nåværende og fremtidige beboere i leiligheter innenfor det angitte området (Sykehusgata i sin helhet).

Justering av fartsgrenser

Utbyggingen av boligenheter i Sykehusgata 6 og 8 vil føre til at antallet beboere vil øke betydelig i forhold til dagens situasjon. Det er allerede i dag utfordrende for fotgjengere å krysse Fylkesvei (FV) 21. Økende trafikk i byggeperioden, og vedvarende økt trafikk på FV 21 etter at utbyggingen er avsluttet, betinger at fartsgrensen gjennom området settes permanent ned fra dagens 50 til 40 km/t. Dette er et tiltak som bør iverksettes umiddelbart, og uten å vente på byggestart.

Endringen vil, spesielt på vinterstid, bedre trafikksituasjonen i krysset mellom FV 21 og gaten ned til Coop Extra og jernbaneundergangen til Elvestredet. Endringen krever kun at trafikkskilt med angitt fartsgrense på 50 km/t på sydsiden av Vaterlandsbroen i retning Tistedal blir fjernet, og at skiltet med fartsgrense på 50 km/t, som er plassert ca. 200 meter før krysset mellom FV 21 og Sykehusgata i

retning inn mot sentrum, blir endret til 40 km/t.

Fotgjengerovergang/ fotgjengerundergang

For å unngå at fotgjengere unødig krysser FV 21 i området syd for Vaterlandbroen bør det på sikt etableres en fotgjengerundergang under broen ved det sydlige brohodet tilsvarende undergangen under broen på den nordlige siden. En slik undergang vil sikre fotgjengere som ferdes på gangveien langs elvas sydlige bredd, og det betydelig høyere antallet fotgjengere som vil benytte gangveien til og fra Coop Extra.

Det vil være naturlig at også fremtidige beboere i området vil benytte gangveien langs Tista for å gå til butikken og til Sydsiden sentrum. I påvente av en permanent undergang bør det derfor etableres en midlertidig fotgjengerovergang over FV 21 ved det sydlige brohodet der gangveien langs elva i dag knyttes sammen med trapper på hver side av brohodet. Det er urimelig å kreve at fotgjengere fra sydsiden som skal over FV 21 i området Vaterlandbroen må gå over broen til nordsiden og tilbake på motsatt side for å kunne krysse fylkesveien trygt via det etablerte fotgjengerfeltet.

Krysset FV 21/ Møllergata og Sykehusgata inn til nr 2 og 4.

Etter styrets vurdering vil anleggstrafikken i byggeperioden og den fremtidige trafikkbelastningen tilsi en utvidelse av selve krysset og veien inn til Sykehusgata 2 og 4 (og 6 og 8).

Forslagsstillers kommentar: *Eiendomsgrensene til sameiet berøres ikke. Planen regulerer imidlertid inn lekeplass, parkeringsplasser, renovasjonsanlegg og transformator. Dette gjøres etter ønske fra Halden kommune, og det er lagt vekt på å stadfeste dagens situasjon.*

Flere av forholdene som spilles inn gjelder situasjonen i fylkesveien, og vil måtte håndteres på annen måte enn gjennom en reguleringsplan, noe styret også antyder innledningsvis. Dette er konstruktive innspill kommunen bør jobbe videre med.

Fra	Ref.	Dato
Unjo AS	-	22.06.2023

Vi uttaler oss som eiere av Sykehusgata 10, 13, 15, 17 og 19.

I referatet fra oppstartsmøtet den 10.9.2021 er det bemerket fra kommunens side:

«Ut fra dokumentene som foreligger nå, mener vi at byggehøyden ikke vil påvirke festningsfjellet, men det bør vurderes om høyden kan reduseres noe for å bevare de historiske bygningenes synlighet og hensynet til omkringliggende bebyggelse. Det bør også sikres siktlinjer fra den eldre bebyggelsen i Sykehusgata mot Tista for å gi/beholde tilknytningen til elva.»

Til tross for at det i planinitiativet er tegnet inn til dels lavere bygninger enn det som er tegnet inn i det foreliggende forslaget som er ute på høring, og at det bemerkes fra kommunens side at det bør vurderes å redusere høyden, ser vi at høyden er opprettholdt på det ene bygget og økt til 6 etasjer på det neste. Vi stiller oss kritiske til om dette sikrer siktlinjer og tilknytningen til elva for våre hus. Det vil fremstå som høye og ruvende bygg, sett både fra vår side av Sykehusgata og også fra den gamle trehusbebyggelsen på Damhaugsiden, der den gamle trehusbebyggelsen i Sykehusgata vil bli gjemt bak blokkene.

Viken fylkeskommunes innspill til planarbeidet av 30.11.2021 sier:

«Vår foreløpige vurdering er at det illustrerte forslaget vil medføre markante nye volumer ved festningens forterreng. Vi vurderer at det er fare for at boligblokkene kan bli dominerende, og ikke ivareta hensynet til festningen godt nok. Det bør legges opp til større variasjon i utforming og volum.»

Byggehøyden må holdes nede. De skisserte volumene synes heller ikke godt tilpasset trehusbebyggelsen bak. Det er vesentlig at trehusbebyggelsen ikke stenges inne, og den bør fortsatt få være godt synlig sett fra ulike ståsteder i byen.»

Vår påstand er at trehusbebyggelsen i Sykehusgata så absolutt vil bli stengt inne med denne bygningsmassen. Nevnte bebyggelse er ikke fredet, men regulert til bevaring, noe denne planen ikke hensyntar i tilstrekkelig grad. Vi er i utgangspunktet ikke kritiske til at tomtene bebygges, men høyden stiller vi oss sterkt kritiske til.

Videre ser vi at det er gjort støyanalyser i forhold til forslaget til detaljreguleringen, og at planen legger opp til å ta høyde for støyreducerende tiltak i ny bebyggelse, men eksisterende bebyggelse i Sykehusgata er ikke nevnt i disse. Vi er bekymret for om trafikkstøyen vil bli verre enn den er nå, fordi trafikkstøyen vil «kastet» tilbake fra blokkene og mot den gamle trehusbebyggelsen, som for øvrig ikke har noen såkalt «stille side», slik dette prosjektet kan skape seg ned mot elva, da den gamle trehusbebyggelsen har fylkesvei på den ene siden og både jernbane og fylkesvei på den andre. Støyen ble adskillig verre for noen år siden, da veien ble lagt om, og klassifisert som fylkesvei, og med denne bebyggelsen vil trafikken i området øke, og det kan skapes mer støy som kan gi gjenklang og reflekteres mellom bygningene. Et avbøtende tiltak her kan være redusert hastighet. Vi, som har eid hus i området i 35 år, ser at det ofte er stor hastighet på biltrafikken på fylkesveien, fordi da er man ute av sentrum, eller kommer utenfra, og mange senker ikke hastigheten på veien utenfor planområdet før de kommer ned til brua over Tista, eller tilsvarende øker på vei ut av byen.

Planen legger opp til få parkeringsplasser, blant annet for å imøtekomme nasjonale intensjoner om å redusere biltrafikk i sentrum. Tanken er god, men det er i beste fall naivt å tro at et levende sentrum med økende antall boliger skal være bilfritt. I området er det svært få parkeringsmuligheter, det er stort press på de plassene som finnes, og området som nå ønskes bebygget blir i dag ofte brukt til parkering, slik at presset vil bli enda større ved en utbygging. Vi mener derfor at det i planen ikke legges opp til tilstrekkelig antall parkeringsplasser.

Vi synes heller ikke det er riktig å dispensere fra krav om lekeplass når et så vidt stort område skal reguleres, og det legges opp til bygging av tre ganske høye blokker. Det er svært uoversiktlige trafikkforhold i området, og at barn skal bli nødt til å krysse fylkesveier eller gå på bryggepromenader, og med lengre avstand enn det legges opp til i Sentrumsplanen, for å nå en lekeplass, er ikke hensiktsmessig.

Forslagsstillers kommentar: *Det er bebyggelsen langs sørsiden av Sykehusgata som vil bli mest berørt av en utbygging i planområdet, og den planlagte bebyggelsen vil endre noe på utsiktsforholdene, slik illustrasjonene til høyre viser. Planområdet ligger imidlertid nord-nordvest for trehusbebyggelsen, lavere, og med fylkesveien imellom. Konsekvensene av en utbygging vil derfor ikke være urimelige.*

Hvordan fordelingen av bygningsvolumene vil framstå ved en endelig utbygging er ikke endelig bestemt, men det er en maksimal utbygging innenfor rammene av planen som er illustrert i planbeskrivelsen. Konsekvensene av utbyggingen vil derfor kunne bli mindre enn man kan få inntrykk av ved å lese planbeskrivelsen.

