



Utvalgssak

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg for plan - teknisk - landbruk - klima og miljø	2026/29	22.04.2026

Forslag til Detaljregulering for Dyrendal Medisinske Senter

Kommunedirektørens innstilling:

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-10 vedtar Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk, klima og miljø å legge forslag til Detaljregulering for Dyrendal Medisinske Senter (Nasjonal plan-ID G-764) ut på høring og offentlig ettersyn. Plandokumentene består av plankart datert 25.04.25 sist revidert 31.03.26, planbestemmelser datert 27.06.25 og sist revidert 09.04.26 og planbeskrivelse datert 10.12.25 og sist revidert 10.04.26.

PS 29/2026 Forslag til Detaljregulering for Dyrendal Medisinske Senter

Hovedutvalg for plan - teknisk - landbruk - klima og miljøes behandling av saken i møte den 22.04.2026:

Kommunedirektørens innstilling:

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-10 vedtar Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk, klima og miljø å legge forslag til Detaljregulering for Dyrendal Medisinske Senter (Nasjonal plan-ID G-764) ut på høring og offentlig ettersyn. Plandokumentene består av plankart datert 25.04.25 sist revidert 31.03.26, planbestemmelser datert 27.06.25 og sist revidert 09.04.26 og planbeskrivelse datert 10.12.25 og sist revidert 10.04.26.

Habilitetsvurdering:

Jan-Erik Herft (H) ba utvalget om å ta en habilitetsvurdering ved behandling av saken, med følgende begrunnelse:

"Jeg ønsker å redegjøre for forhold som kan ha betydning for vurderingen av min habilitet i saken om Detaljregulering for Dyrendal Medisinske Senter, herunder etablering av ny ambulansestasjon, som nå skal til 1. gangs politiske behandling.



Jeg har tidligere vært involvert i anbudskonkurransen om etablering av ambulansestasjon i Halden gjennom mitt arbeid som ansatt eiendomssjef i GG Gruppen AS. I denne rollen har jeg deltatt i arbeidet med å utforme og inngi tilbud på ambulansestasjon i Halden via SISA Invest AS.

SISA Invest AS ble ikke tildelt kontrakten. Selskapet påklaget tildelingen, men klagen ble senere avvist. Etter dette har jeg ikke lenger hatt noen rolle, formell eller uformell, i prosjektet, verken gjennom GG Gruppen AS, SISA Invest AS.

På bakgrunn av ovenstående ønsker jeg at Halden kommune foretar en selvstendig vurdering av min habilitet, jf. forvaltningsloven § 6, før politisk behandling av saken. Denne redegjørelsen er gitt for å sikre åpenhet, etterprøvbarhet og tillit til den politiske behandlingen".

Administrasjonens vurdering:

Herft er eiendomssjef i GG-gruppen, som på grunn av et samarbeid med Sisa Invest AS har interesse i Sykehusinnkjøp HF's konkurranse om ny ambulansestasjon. Etter at det forrige uke ble begjært midlertidig forføyning i anskaffelsessaken, opplyste Herft at selskapet han arbeider for fremdeles har interesse for denne anskaffelsen. Selv om GG-gruppen ikke er part i reguleringssaken, vil vedtaket i saken uansett indirekte kunne ha fordeler eller ulemper for dette selskapet. Videre mener Herft selv at han lett kan oppfattes som partisk i saken av utenforstående. Etter en samlet vurdering tilsier dette at det foreligger særegne forhold som er egnet til å svekke tilliten til Herfts upartiskhet, og han er derfor inhabil iht. forvaltningsloven § 6 annet ledd.

Utvalget erklærte Jan-Erik Herft (H) inhabil jf. Forvaltningslovens § 6, 2. ledd.

Jan-Erik Herft (H) fratrådte møtet, Håvard Tafjord (UAVH) tiltrådte som vara.

Habilitetsvurdering:

Ketil Helmer Rønning (Ap) ba utvalget om å ta en habilitetsvurdering ved behandling av saken, med følgende begrunnelse: "Min svigersønn driver sitt eget konsulentfirma, og har hatt konsulentoppdrag for en av underleverandørene som leverte tilbud på byggeprosjektet for Sisa Invest AS."

Administrasjonens vurdering:

Rønning har opplyst at hans svigersønn er innehaver av et selskap som rådgir Sisa Invest AS ifm. anskaffelsen av ny ambulansestasjon. Svigersønnen har en direkte økonomisk interesse i plasseringen av ny ambulansestasjon, ettersom det formentlig vil innebære økt omsetning for selskapet hans dersom Sisa Invest AS sitt prosjekt skulle velges i stedet for Dyrendal. Det er ikke helt åpenbart at dette medfører at Rønning er inhabil, men han har opplyst at han har et nært forhold til sin svigersønn, og at de har hyppig kontakt. Dette styrker allmenhetens inntrykk av at Rønning kan være partisk i saken. Under tvil mener jeg derfor at det foreligger særegne forhold som er egnet til å svekke tilliten til Rønnings upartiskhet, og at han derfor er inhabil iht. forvaltningsloven § 6 annet ledd.

Utvalget erklærte Ketil Helmer Rønning (Ap) som inhabil jf. Forvaltningslovens § 6, 2. ledd.

Ketil Rønning (Ap) fratrådte møtet, Karl Mosbye (KrF) tiltrådte som vara.

Det ble votert over Kommunedirektørens innstilling.

For forslaget stemte 13: Roger Schjerva (Ap), Siw-Hege Christiansen (Ap), Hilde Elin Tvedt (FrP), Ragnhild Hartvigsen Løchen (H), Sverre Alexander Møller Øraas (H), Terje Martin Lie (H), Ann Kristin Kjelvik (INP), Karl Mosbye (KrF), Simen Paulsen (MDG), Laila Tajet Andersen (Pp), Terje Kristiansen (Sp), Håvard Tafjord (UAVH), Tømm Egil Hammer (UAVH).

Dermed ble innstillingen enstemmig vedtatt.

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-10 vedtar Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk, klima og miljø å legge forslag til Detaljregulering for Dyrendal Medisinske Senter (Nasjonal plan-ID G-764) ut på høring og offentlig ettersyn. Plandokumentene består av plankart datert 25.04.25 sist revidert 31.03.26, planbestemmelser datert 27.06.25 og sist revidert 09.04.26 og planbeskrivelse datert 10.12.25 og sist revidert 10.04.26.

Denne saken er utredet etter prinsippet for fullført saksbehandling.

Sammendrag av saken:

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for etablering ny ambulansestasjon i Halden samt utvidelse av Dyrendal Medisinske Senter (DMS). Ambulansestasjon og arealer for utvidelse av det medisinske senteret planlegges i et nytt bygg lokalisert mellom eksisterende senter og Dahles Auto. Ambulansestasjonen får egen adkomst i ny avkjørsel fra fylkesveien. Planen åpner for utvidelse av parkeringsarealer i nord, hvor det i dag ligger en enebolig. Gangadkomst og adkomst for kommunens driftsbiler til Schultzedalen opprettholdes, men i noe justerte traséer. Det er rekkefølgekrav knyttet til opparbeidelse av disse.

Planforslaget vurderes å være i hovedsak i tråd med sentrumsplanen og kommuneplanen. Det anses være tilstrekkelig gjennomarbeidet og gi tilfredsstillende rammer for utbygging innenfor området. Kommunedirektøren anbefaler at det legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Hva aktualiserer saken?

Halden Arkitektkontor har på vegne av Ringstad Eiendom AS fremmet forslag til Detaljregulering for Dyrendal Medisinske Senter. Førstegangsbehandling av et planforslag er en lovpålagt del av

planprosessen, og etter kommunens delegeringsreglement skal en slik behandling skje politisk og i hovedutvalget.

Saksopplysninger

Oppstart av dette planarbeidet ble annonsert 04.04.25 i lokalavisen og kommunens hjemmeside, samt med brev til berørte parter og offentlige myndigheter. Frist for å komme med innspill til planarbeidet var 11.05.2025. Det kom inn 7 uttalelser til planarbeidet. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i et vedlegg til planbeskrivelsen. Det har ikke kommet varsel om innsigelser, og de faglige rådene og innspillene som har kommet er vurdert til å være tilstrekkelig ivare tatt i planforslaget.

Planområdet er noe utvidet i nord i forhold til planområdet som ble varslet ved oppstart av planarbeidet. Selv om det i utgangspunktet ikke skal reguleres utenfor varslet areal vurderes dette å kunne aksepteres i dette tilfellet. Utvidelsesarealet er begrenset, er i kommunal eie og forslagsstiller er selv nabo. Det er redegjort for dette i planbeskrivelsen.

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for etablering ny ambulansestasjon i Halden samt utvidelse av Dyrendal Medisinske Senter (DMS). Ambulansestasjon og arealer for utvidelse av det medisinske senteret planlegges i et nytt bygg mellom eksisterende senter og Dahles Auto. Ambulansestasjonen får egen adkomst i ny avkjørsel fra fylkesveien. Planen åpner for utvidelse av parkeringsarealer i nord, hvor det i dag ligger en enebolig. Gangadkomster og adkomst for kommunens driftsbiler til Schultzedalen opprettholdes, men i noe justerte traséer.

Planområdet er i hovedsak uregulert, men kommer i berøring med noe areal regulert til turvei og friluftsmål øst og nord for dagens medisinske senter (i reguleringsplan for Schultzedalen (G-347), vedtatt 29.04.1993). Planforslaget er i hovedsak i tråd med kommuneplanens arealdel, men noe areal avsatt til grønt formål foreslås regulert til kjøreareal i tråd med dagens bruk. Det foreslås i tillegg noe utvidelse av kjøreareal og regulering av areal til renovasjon og trafo i areal avsatt til grønnstruktur i kommuneplanen. I sydøst reguleres skråningen mot Schultzedalen nå til naturformål. Dette arealet er avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanen og næringsformål i sentrumsplanen.

Planforslaget er vurdert til ikke å utløse krav om konsekvensutredning.

Vurderinger

Bebyggelse og arealutnyttelse

Planens hovedutbyggingsområde består av tre delområder:

- #1 er eksisterende mursteinsbygg som rommer Dyrendal Medisinske Senter (DMS),
- #2 er areal for ambulansestasjon og utvidelse av Dyrendal Medisinske Senter,
- #3 er areal for evt. utvidelse av ambulansestasjonen.

Det planlegges ikke for endringer av den eksisterende bebyggelsen (DMS) og dette bygget reguleres med dagens høyder. Det tillates imidlertid et begrenset påbygg mot øst (#3) for en eventuell femte ambulansegarasje som kan komme på sikt. Dette er ikke en del av den nye ambulansestasjonen i første omgang. Tilbygget er avgrenset i størrelse, høyde og formål for å begrense påvirkningen på turvei/adkomst til Schultzedalen.

I #2 planlegges den nye ambulansestasjonen i en sokkeletasje, hvor alle funksjoner får plass på en flate. Det åpnes for et nytt bygg som maksimalt blir 0,5 m høyere enn det eksisterende bygget (DMS). Det vil si at det er rom for tre etasjer over ambulansestasjonen. Det åpnes for helse- og

omsorgsrelaterte tjenester, legekontorer, laboratorier, apotek og naturlig tilhørende formål. Her vil det f.eks. være mulig å samle fastlegekontorer til større enheter om det er interesse i markedet for det. Det vil være mulig å bygge det nye bygget sammen med dagens medisinske senter.

Planbestemmelsene sikrer en estetisk sammenheng mellom eksisterende og nytt bygg når det gjelder materialbruk og volum, men det er åpnet for at ny bygning kan gis et mer moderne uttrykk.

Det åpnes for å utvide kjøreareal for å gi tilfredsstillende forhold for kommunens driftsbiler, samt etablere renovasjon og trafo i areal som i gjeldende regulering er avsatt til friluftsmål. Dette er kommunal grunn og det forutsettes at avtaler inngås. Arealet ligger nord for eksisterende bebyggelse (DMS) og mellom dette og en boligeiendom (Dyrendalsveien 17) som nå reguleres om til parkeringsformål. Arealet er begrenset i størrelse og deler er opparbeidet til kjøreareal i dag. Det benyttes ikke til friluftsmål og med sin lokalisering fungerer det i liten grad som buffersone langs Schultzedalen. Muligheten for å etablere turvei nord for DMS til Dyrendalsveien mellom nr. 17 og 19 opprettholdes. Omregulering av dette grønne arealet ansees derfor som akseptabelt.

Adkomst og parkering

Planområdet ligger sentralt i forhold til hovedveinettet og er godt lokalisert med tanke på kollektiv og gang/sykkelmuligheter. Hovedsykkelveitraséen langs Dyrendalsveien reguleres inn som gang-sykkelvei i tråd med vedtatte plan for hovedsykkelnett. Bussholdeplassen reguleres med mulighet for utvidelse og venteskur. Det er ikke stilt rekkefølgekrav for opparbeiding av dette, men planen klargjør for slik utbygging.

Dagens innkjøring til Dyrendal Medisinske senter blir adkomst for all biltransport til planområdet bortsett fra ambulanseskjøring. Det skal etableres en egen adkomst for ambulansestasjonen syd i området (KV2). Opparbeiding er sikret med rekkefølgekrav.

Fylkeskommunen stiller krav om at det må lages en teknisk plan for tiltak som berører fylkesveien og at denne bør være godkjent som godt nok tegningsgrunnlag av fylkeskommunen før reguleringsplanen legges ut til offentlig ettersyn. Den skal være godkjent før endelig planvedtak.

Slik plan er ikke laget ennå i denne saken. Fra kommunens side har dette vært akseptert. Det er forståelse for at utarbeidelse er avventet med bakgrunn i usikkerhet knyttet til avgjørelsen av anbudskonkurransen for ambulansestasjonen. Arbeid med teknisk plan er nå igangsatt og dette må altså avklares med fylkeskommunen før planen kan tas opp til sluttbehandling.

Sikten mot nord i ambulanseadkomsten (KV2) tilfredsstiller ikke siktkrav i håndbok N100 dersom det står en buss på holdeplassen slik den er opparbeidet i dag. Pr. i dag er det i gjennomsnitt 1,5 stopp på holdeplassen i døgnet og denne løsningen ansees derfor å være akseptabel. I praksis vil ambulansen også kunne kjøre ut i tilliggende kjørefelt for å få forbedret sikt mot nord om nødvendig. Regulerte løsning gir imidlertid siktforhold iht. vegvesenets håndbok N100.

Redusert fartsgrense på stedet fra 50 til 40 km/t forbi adkomsten til DMS (KV3) ville vært et positivt tiltak ut fra flere hensyn. Det gir mindre siktsoner, reduserer trafikkstøy og kan gi tryggere krysning i overgangsfeltet over Dyrendalsveien og utkjøring fra Dahles Auto. Fartsgrenser kan i midlertid ikke reguleres i en detaljregulering. Det er fylkeskommunen som er veieier og Statens vegvesen som er skiltmyndighet for fartsgrensen.

I nord reguleres en eksisterende bolig for riving og området reguleres til parkering. Dette gir rom for 17 nye plasser i tillegg til dagens ca. 70 (se også trafikkanalysen som følger planbeskrivelsen). Det er regulert grønne soner og stilt krav til busk og treplanting mot fylkesveien for å myke opp et område med store harde flater.

Planen stiller krav til opparbeidelse av sykkelparkering hvor det skal være mulig å låse fast ramma og 20 % skal være under tak.

Kommunens driftsbiler blir sikret adkomst til Schultzedalen nord for eksisterende bygg (DMS).

Barn og unge

Planområdet omfatter ikke arealer som benyttes til opphold og lek for barn i dag. Gangadkomstene til Schultzedalen opprettholdes, men med noe justert trasé i syd. Adkomsten legges her utenom kjørearealet for ambulansestasjonen. Det er stilt rekkefølgekrav som sikrer at opparbeidelse av den nye gangtraséen skal være ferdigstilt før ambulansestasjonen kan tas i bruk. Traséen forbi ambulansestasjonen reguleres med 2,0 m bredde med krav til trillevennlig dekke og lys. Det er også mulig å nå Dyrendalsveien nord for bebyggelsen som i dag.

Støy

Planen omfatter i utgangspunktet ikke støyfølsomme arealformål. Konkurransautlysningen fra Sykehuset Østfold stiller krav til at personell uforstyrret skal kunne restituere og hvile mellom oppdrag. Dette hensyntas gjennom konkurransen. Hvilerom er planlagt utenfor støysonen fra fylkesveien mot Schultzedalen. Sirener brukes kun om nødvendig. Det er lagt inn krav i bestemmelsene for begrensnig av anleggsstøy for å sikre akseptable forhold for berørte beboere i nabolaget under en byggeperiode. Vi anser med dette at det skal være sikret tilfredsstillende støyforhold.

Grunnforhold og naturfare

Det er utarbeidet to geotekniske rapporter for området. Disse følger som vedlegg til saken. Rapportene er kvalitetssikret av uavhengig firma i tråd med Norges vassdrags- og energidirektorats (NVE) sine retningslinjer. Det er lagt inn rekkefølgekrav i bestemmelsene, jf. §4.1, som sikrer at det vil bli laget en detaljert geoteknisk prosjektering og hvilke krav som må oppfylles. Dette sikrer at stabiliteten må dokumenteres før igangsettingstillatelse kan gis, og områdestabiliteten ansees derfor som avklart.

Planområdet er ikke utsatt for flomfare, jf. planbeskrivelsens kap. 4.10.

Overvannshåndtering

Dette er ivare tatt gjennom egne bestemmelser i planens §3.1. Håndtering av overvann skal primært løses ved fordrøyning og infiltrasjon. I stedet for at overvann ledes inn på kommunalt nett, kan det her legges til rette for avrenning direkte til Schultzebekken. Dette må løses på en slik måte at det ikke blir økt erosjon i bekkekantene. Se også planbeskrivelsens kap. 4.10.

Naturmangfold

Planområdet er i stor grad utbygd eller sterkt påvirket av menneskelig aktivitet. Det grenser inn mot Schultzedalen som omfatter naturtypen rik edellauvskog vurdert som svært viktig. Ifølge naturbasen er det flere fremmede arter innenfor planområdet.

Planforslaget er vurdert i forhold til naturmangfoldloven §§ 8-12 (se planbeskrivelsen kap. 6.4). Det er ikke registrert arter eller naturtyper man bør ta spesielt hensyn til i planen, bortsett edellauvskogen i skråningen mot Schultzedalen. Denne skråningen sikres nå ved at den reguleres

til naturformål i motsetning til sentrumsplanen/kommuneplanens arealdel hvor arealet er avsatt til næringsformål/bebyggelse og anlegg.

Fremmedarten kanadagullris og andre fremmedarter som finnes i området må håndteres iht. forskrift om fremmede organismer kap. 5, for å hindre spredning. Denne forskriften gjelder uavhengig av reguleringsplanen og det er derfor ikke nødvendig å ta inn eksplisitte bestemmelser om dette.

Vi anser derfor at naturmangfoldloven §§ 8-12 er vurdert og ivaretatt i planforslaget, jf. naturmangfoldloven § 7.

Eksisterende store trær ved Dyrendalsveien skal søkes bevart, jf. bestemmelse §7.3. Dersom trær likevel må felles skal disse erstattes med minimum 3 nye edelløvtrær. Det er også stilt krav til plantestørrelse.

Universell utforming

Planforslaget omfatter publikumsbygg hvor teknisk forskrift TEK 17 stiller krav om universell utforming, slik at flest mulig kan bruke dem, uavhengig av funksjonsevne. Dette inkluderer at gangadkomst, parkeringsareal og uteområder skal være universelt utformet, i tillegg til krav om heis, merking, HC-toalett mm . Disse kravene gjelder uansett. Planbestemmelse 6.2 stiller krav om 4 HC-parkeringsplasser og minimumsstørrelse på disse. 2 av plassene skal være lokalisert ved inngang/heis. Det er også krav om at minimum 5% av sykkelparkeringsplassene skal være tilrettelagt for større sykler/sykler for personer med nedsatt funksjonsevne.

Turveien inn til Schultzedalen fra syd har slak trasé og ivaretar stigningsforhold for rullestol. Det er nedfelt krav om fast, trillevennlig dekke og lys i turveien jf. bestemmelse § 7.2.

Beskrivelse av løsningsalternativer

Ikke relevant for saken.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Ingen direkte konsekvenser.

Forankring i samfunnsplanen og andre kommunale planer

Planforslaget vurderes å følge opp samfunnsplanens mål om en attraktiv kommune basert på bærekraftig utvikling. Tiltaket vurderes også å bygge opp under målet om at omstilling og innovative løsninger gir økt sysselsetting og etableringsattraktivitet. Planforslaget gir rom for å samle flere helsefunksjoner på ett sted i nye tidsriktige lokaler, noe som kan være attraktivt for nyetableringer i kommunen. Planforslaget er dermed likeledes i tråd med målsettinger i kommunedelplan for næring og sysselsetting om næringsutvikling og sikre/øke sysselsettingen i kommunen. Planforslaget vil også være med på å bygge opp under målsettinger i kommunedelplan for klima og energi, jf. kommentarer under.

Forankring i bærekraftsmålene

Mål 8: Anstendig arbeid og økonomisk vekst – Fremme varig, inkluderende og bærekraftig økonomisk vekst, full sysselsetting og anstendig arbeid for alle.

Det tillates etablering av arbeidsplasser innenfor helsesektoren i området, noe som kan bidra til sikring av eksisterende eller etablering av flere arbeidsplasser i byen. I tillegg vil etablering av ny ambulansestasjon gi ambulansearbeiderne bedre arbeidsforhold i Halden.

Mål 11: Bærekraftige byer og samfunn – Gjøre byer og lokalsamfunn inkluderende, trygge, robuste og bærekraftige.

Omforming og fortetting innenfor bygrensen kan gjøre at ubebygde områder bevares. Moderne bygninger med heis og større grad av tilrettelegging for universell utforming kan bidra til et inkluderende samfunn.

Hvilke konsekvenser har denne saken for klima, natur og miljø?

Planforslaget sikrer en edellauvskogsskråning i Schultzedalen til naturformål.

Tiltaket ligger sentralt plassert ift. bussholdeplass, turveidrag og planlagt hovedsykkelvei, noe som gir gode muligheter for å benytte miljøvennlige reisemåter til jobb eller helsekonsultasjon.

Andre forhold

Ikke relevant.

Konklusjon og anbefaling

Kommunedirektøren mener planforslaget er tilstrekkelig gjennomarbeidet og gir tilfredsstillende rammer for utbygging. Det anbefales at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i minimum 6 uker, jf. pbl. § 12-10.

Lasse Henriksen
Direktør Teknisk

Bernt-Henrik Hansen
leder enhet Plan og miljø



Saksbehandler: Inger Helene Kjerkreit

Utsendte vedlegg

Medsaksbehandlere

Navn:	Adm.enhet:	Bidrag til saken:
<skriv navn her>	<enhet>	<bidrag>

Forankring av tiltaket i FNs bærekraftsmål

<p>8 ANSTENDIG ARBEID OG ØKONOMISK VEKST</p> 	<p><i>Å skape økonomisk vekst og nye arbeidsplasser gjennom anstendig arbeid er en forutsetning for bærekraftig utvikling. Anstendig arbeid er i FNs bærekraftsmål beskrevet som: arbeid som er produktivt, arbeid som gir en rettferdig inntekt, sikkerhet på arbeidsplassen og sosial beskyttelse til familier.</i></p>
<p>11 BÆREKRAFTIGE BYER OG SAMFUNN</p> 	<p><i>Urbanisering kan bringe med seg innovasjon og større effektivitet som igjen skaper økonomisk vekst i et land. Samtidig fører den raske urbaniseringen til at mange kjemper om de samme ressursene. Vanlige utfordringer i byer: for mye trafikk og luftforurensning, for lite penger til offentlige tjenester og mangel på gode boliger.</i></p>