

Til:
postmottak@halden.kommune.no

02.12.2024

**ANMODNING OM OPPSTARTSMØTE
IGANGSETTING AV PRIVAT PLANARBEID:
Ambulansestasjon Dyrendal**

Det anmodes herved om oppstartsmøte for planarbeid ifølge vedlegg.

Vi er klar over at reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige, og vi stiller med fagkyndig deltakelse på møtet. Fra forslagstiller møter *siv.ark.MNAL Erlend Eng Kristiansen, Anders Idebøen og Jon Ivar Ask*

Det er ønskelig at eventuelle andre aktuelle kommunale enheter også deltar på møtet, for eksempel oversiktsplan. Eventuelt også byggesaksavdelingen.
Det har tidligere vært kontakt med kommunens planavdeling samt samfunnsplanavdeling om denne saken fra vår side.

Temaer/spørsmål som ønskes belyst/avklart på oppstartsmøtet:

- *Planavgrensning og vurdering av eventuelt behov for KU.*
- *Forholdet til kommuneplanens arealdel.*
- *Eksisterende offentlig vann- og avløpsanlegg og kapasitet. Eventuelt behov for oppgradering.*
- *Øvrige aktuelle forhold, hensyn eller rammebetingelser.*
- *Kommunale normkrav: Infrastruktur, overvannshåndtering, avfallsordning etc.*
- *Robust reguleringsplan: Eventualitet at Sykehuset Østfold HF velger annen løsning/ lokalisering av ny ambulansestasjon i Halden.*

Med hilsen
Siv.ark.MNAL Erlend Eng Kristiansen
Halden Arkitektkontor AS

Obligatorisk vedlegg – utfylt planinitiativ

PLANINITIATIV for detaljreguleringssak: Ambulansestasjon Dyrendal

Dette dokumentet skal synliggjøre viktige hensyn som skal ivaretas gjennom planlegging etter plan- og bygningsloven. Planinitiativet er forslagsstillers vurdering og skal gi kortfattet informasjon om prosjektet som grunnlag for tidlig avklaring og medvirkning av kommunens ulike fagmiljøer.

Gårds- og bruksnummer/adresse:

141/680 Dyrendalsveien 13A, 141/680 Dyrendalsveien 13B, 141/473 og 141/683 Dyrendalsveien 13C og 15, samt del av offentlig trafikkareal (Dyrendalsveien).

Tiltakshaver: Ringstad Eiendom AS

Forslagsstiller: Halden Arkitektkontor AS

Kart – hvor

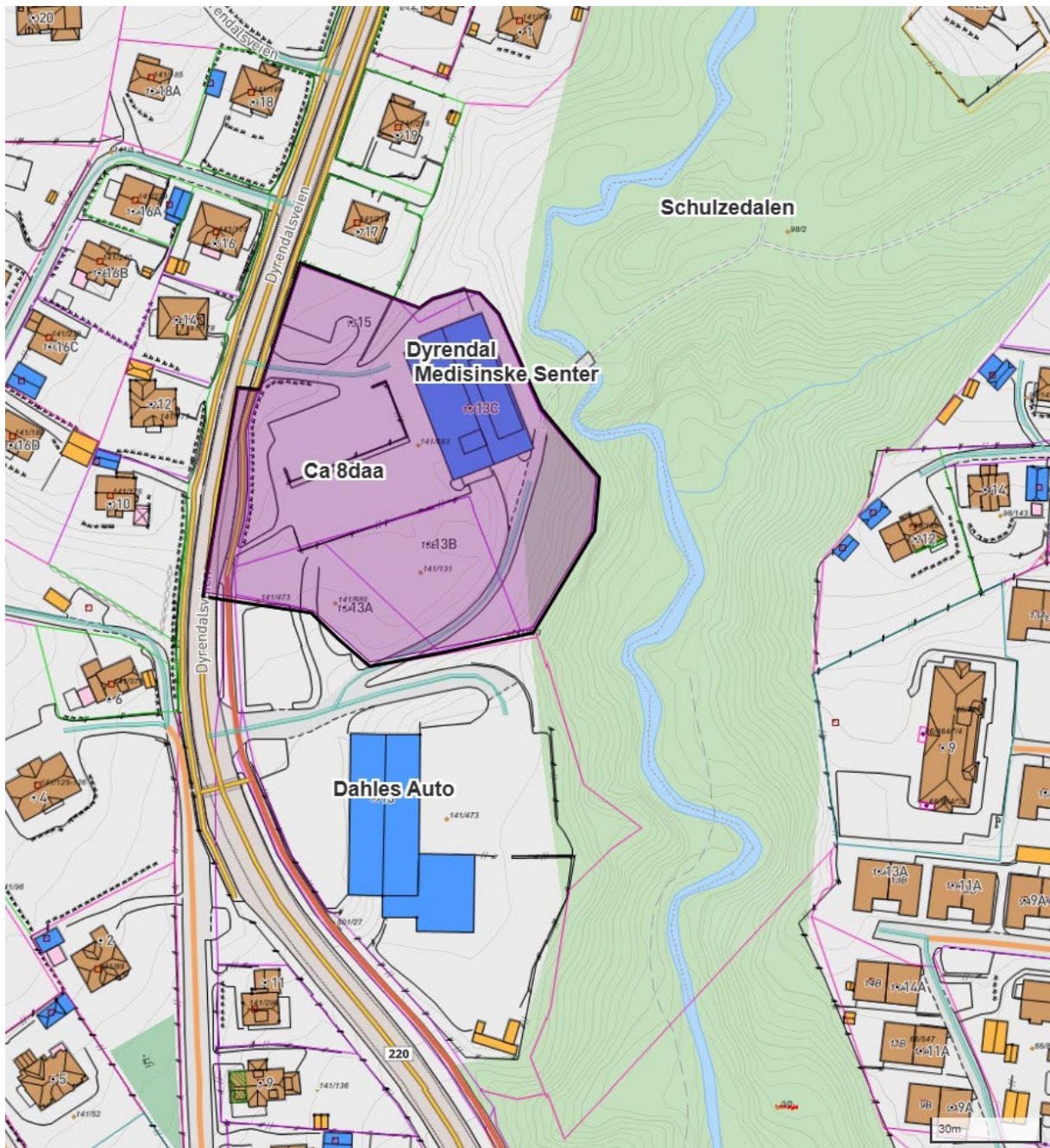


Oversiktskart

Området ligger på nordsiden av Halden sentrum med adkomst fra Dyrendalsveien (220).

Detaljkart som viser planavgrensningen for detaljregulering:

Foreslått reguleringsområde er på ca 8 dekar, og inkluderer Dyrendal Medisinske Senter, samt trafikkareal for vurdering av ny avkjørsel til Dyrendalsveien.



Avgrensningen viser et foreløpig forslag. Avklares nærmere i oppstartsmøtet.

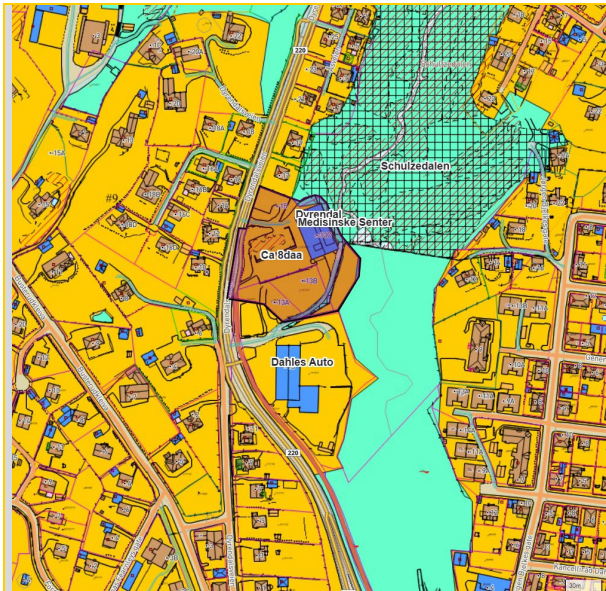
Skråfoto eller flyfoto av planområdet



Området sett sydfra mot nord.

Gjeldende plangrunnlag (jf. § 1 g¹)

Kommunedelplanens arealdel 2023 - 2035



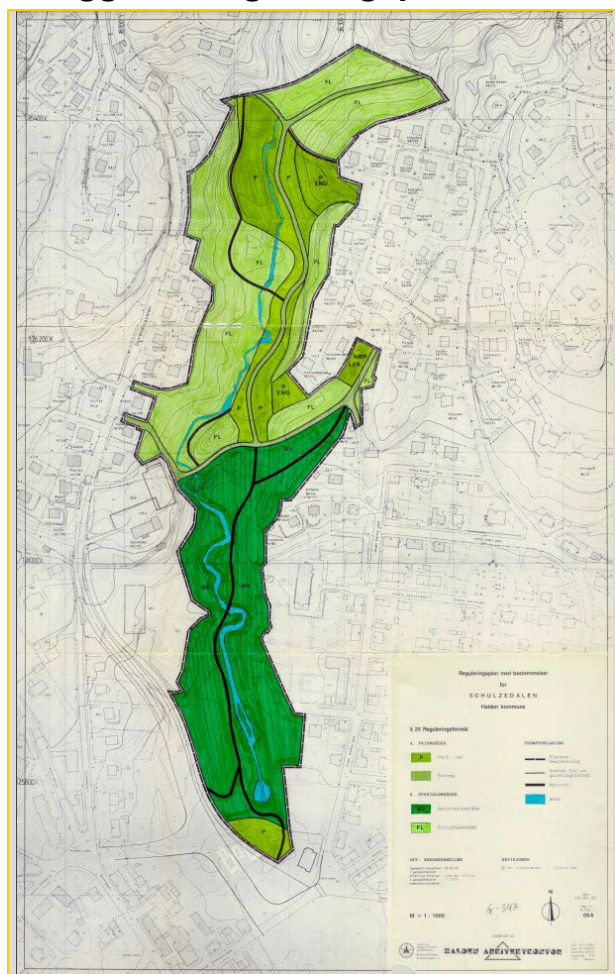
Planområdet er uregulert og grenser inntil sentrumsplanen (som stopper til og med bilforretningen Dahles Auto).

I kommuneplanens arealdel er området avsatt som nåværende bebyggelse og anlegg BA30.

Schulzedalen øst for området er avsatt som nåværende blå/grønnstruktur G32, med nordre del avsatt som hensynssone H-740 (båndlagt etter annet lovverk).

¹ Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl.

Tilliggende reguleringsplan:



Mot øst grenser planområdet til G-347 Schulzedalen vedtatt 29.04.1993.

Formålet er naturvernområde (og friluftsområde øvre del).

Planlagt arealbruk (jf. § 1 c)

For å underlette den kommunale behandlingen, er det viktig å få en tidlig oversikt hvilke arealtyper som ønskes regulert. Sett kryss i nedenstående tabell. Suppler skjemaet dersom arealtyper mangler og fjern gjerne de overflødige!

Arealtype	Sett kryss
Annen offentlig eller privat tjenesteyting Rp1167	x
Kjøreveg Rp2011	x
Fortau Rp2012	x
Annen veggrunn – grøntareal Rp2019	x
Kollektivholdeplass Rp2073	x
Parkering Rp2080	x
Annet	

Beskrivelse – hva og hvem

[FOR-2017-12-08-1950](#)² § 1: Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for det videre planarbeidet, og redegjøre for:

a) formålet med planen	Etablere ny ambulansestasjon i Halden. Utvidelse av Dyrendal medisinske Senter (DMS). Kommuneplanens arealdel har en bestemmelse (§2.2.1, pkt.12) om at det skal utarbeides reguleringsplan for oppføring av ny bebyggelse for offentlig/ privat tjenesteyting over 200 m ² BRA. (Ambulansestasjonen alene vil bli på anslagsvis 1000 m ² .)
b) planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet	Området det skal bygges ny stasjon på består i prinsippet av to tidligere bebygde eiendommer: Dyrendalsveien 13A der det tidligere lå en enebolig, samt 13B der hovedbygget til Dyrendal tidligere lå. Visuelt og volummessig vil den nye bygningen forholde seg til DMS og bilforretningen Dahles Auto.
c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Påtenkt nybygg (ambulansestasjon i sokkel- og 1.etasje, samt helsebygg i 2. og 3. etasje) blir liggende mellom bilforretning og eksisterende medisinsk senter på samme sted som tidligere (nedbrent) hovedbygning på Dyrendal lå. Dette var tidligere tilholdssted for biltilsynet (Statens vegvesen) i Halden, og det er reetablering av den tidligere hovedadkomst dit som skal tjene som avkjørsel for ambulansene (allétrær står fortsatt). Etter kommuneplanens §4.2.3 skal det foretas en særskilt vurdering av parkeringsbehovet.
d) utbyggingsvolum og byggehøyder	Kommuneplanen har en bestemmelse (§9.1.5) vedrørende offentlig eller privat tjenesteyting, men BYA 60% gjelder kun dersom det ikke skal utarbeides reguleringsplan.
e) funksjonell og miljømessig kvalitet	Det er ikke registrert forurensset grunn. Virksomheten medfører ikke nye utslipp. Ambulansene vil få særskilt og dedikert avkjørsel i utrykningsøyemed. Besøkende/ pasienter, taxi og arbeidsreisende/ ansatte vil benytte etablert avkjørsel videre som før.
f) tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	Byggeområdet grenser i øst mot Schulzedalen (viktig natur- og friluftsområde). I praksis vil eksisterende sydlig tilkomstvei til kjeller, baksiden av DMS og tursti-systemet fungere som «byggegrense», som naturlig vil danne en buffer mot det blå-grønne området.

² Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl.

g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid	Området er uregulert. Relevante bestemmelser og aktuelle retningslinjer i kommuneplanens arealdel vil legges til grunn.
h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	Halden vil få en moderne og fremtidsrettet ambulanse-stasjon med optimal beliggenhet i forhold til veisystem og befolkningen den skal betjene. Koblingen til et større helsehus (DMS) er en ytterligere fordel. Nærliggende natur- og friluftsområde blir ikke nevneverdig påvirket eller berørt.
i) hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	Ivaretas gjennom utarbeidelse av ROS-analyse. Det er utarbeidet geoteknisk vurdering av områdestabiliteten i området, som legges til grunn for planarbeidet.
j) hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	Naboer og de vanlige regionale hørings-instansene. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, Østfold fylkeskommune, NVE og Mattilsynet.
k) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	Vanlig planprosess som følger av plan- og bygningsloven legges til grunn.
l) vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt. Fullstendig vurdering i eget vedlegg til planinitiativet.	Konsekvensutredning (KU) vurderes å ikke være nødvendig. Det er allerede foretatt en innledende kontakt med fylkeskommunens trafikkavdeling vedrørende ambulanse-avkjørsel, samt utarbeidet geoteknisk rapport for byggsikkerhet (de to primære tema for reguleringsarbeidet). Tiltaket er ikke i strid med overordnede planer, verken på nasjonalt, regionalt eller kommunalt nivå. Utarbeidelse av ROS-analyse vil være dekkende for de aktuelle vurderinger i planprosessen, og sikre et godt og tilstrekkelig beslutningsgrunnlag. Reguleringen vil ikke tilsidesette eller utgjøre en fare eller mulig trussel for miljø og samfunn. Tvert imot vil tiltaket vesentlig forbedre en samfunnskritisk funksjon som har avgjørende og direkte betydning for innbyggernes liv og helse.