



## Halden kommune

Arkivkode: G-0679  
Arkivsaksnr: 2012/6104-59  
Journal dato: 06.05.2019  
Saksbehandler: Øivind Juel Kristiansen

### Utvalgssak

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk og miljø		28.05.2019
Kommunestyret		20.06.2019
<b>Utsendte vedlegg</b>		
1	Forslag til planprogram for "Detaljregulering med konsekvensutredning for Remmen studentby", datert 06.02.2019, sist revidert 06.05.2019.	
2	Innspill ved varsel om oppstart - samlet	
3	Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk og miljø PS 2018-85, 11.12.2018	

### Fastsettelse av planprogram - detaljregulering for Remmen studentby (Nasjonal plan-ID: G-723)

Denne saken er utredet etter prinsippet for fullført saksbehandling.

#### **Sammendrag av saken:**

SG-arkitekter AS har utarbeidet forslag til planprogram for detaljregulering med konsekvensutredning for Remmen studentby. Arbeidet utføres for iTRE AS/Studentsamskipnaden.

Oppstart av planarbeidet ble varslet 11.02.2019. Samtidig ble forslaget til planprogram lagt ut på høring og offentlig ettersyn. Frist for å komme med uttalelser var 25.03.2019. Det har kommet inn 9 uttalelser ved varsel om oppstart av planarbeidet.

Hovedhensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for utbygging av flere studentboliger på Remmen for å dekke en stadig stigende etterspørsel etter studentboliger i nærheten av høyskolen.

Tiltaket medfører utbygging på arealer som er avsatt til naturområde grønnstruktur i kommuneplanens arealdel. Planarbeidet omfattes dermed av forskrift om konsekvensutredning vedlegg I nr. 25, jfr. § 6 – tiltak som alltid skal konsekvensutredes etter fastsatt planprogram.

Rådmannen anbefaler at forslaget til planprogram fastsettes og legges til grunn for konsekvensutredning og planarbeid.

#### **Rådmannens innstilling:**

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 4-1 og 12-9, jfr. forskrift om konsekvensutredninger § 6, fastsettes «Planprogram for detaljregulering med konsekvensutredning for Remmen studentby» datert 06.02.2019 - sist revidert 06.05.2019.

#### **Saksutredning:**

##### **Bakgrunn**

SG-arkitekter AS har utarbeidet forslag til planprogram for «Detaljregulering med konsekvensutredning for Remmen studentby». Arbeidet utføres for iTRE AS/Studentsamskipnaden. Forslag til planprogram, revidert etter høring og offentlig ettersyn, følger vedlagt. Hovedhensikten med planarbeidet er å

tilrettelegge for utbygging av flere studentboliger på Remmen for å dekke en stadig stigende etterspørsel etter studentboliger i nærheten av høyskolen. For nærmere informasjon om tiltaket, rammer for arbeidet, utredningsalternativer og utredningsbehov, vises det til forslag til planprogram.

Planinitiativet som innledningsvis ble fremmet for dette planarbeidet var ikke i samsvar med de vedtatte reguleringsplanene for området. Det var foreslått bebyggelse som i vesentlig grad avviker fra gjeldende bestemmelser om bygningshøyder og maksimalt antall boenheter, og som delvis er lokalisert på arealer som i dag er regulert til naturvernområde og undervisningsformål. Planinitiativet ble derfor forelagt hovedutvalget for en avklaring i møte 11.12.2018 – sak PS 2018/85 (følger vedlagt). Det ble da fattet følgende vedtak:

*Planinitiativet skisserer en ønsket utvidelse av boligtilbudet for studentene på Remmen. Hovedutvalget har følgende tilbakemeldinger på planinitiativet:*

- *Tiltakshaver kan arbeide videre med løsninger som medfører at antall boenheter økes utover de begrensningene som er gitt i gjeldende reguleringsplan.*
- *Tiltakshaver kan arbeide videre med løsninger som medfører omregulering av arealer fra undervisning til boligformål.*
- *Omregulering av arealer fra naturvernområde til utbyggingsformål må i utgangspunktet unngås. En mindre justering av formåls grensene for innplassering av skissert lamellblokk kan aksepteres dersom en naturfaglig vurdering avklarer at dette ikke medfører negative konsekvenser for biologisk mangfold.*
- *Tiltakshaver bes om å framlegge alternative løsninger i tillegg til den skisserte høyblokka. Høydebestemmelsene i gjeldende reguleringsplan kan utfordres i reguleringsarbeidet.*

På denne bakgrunn ble det varslet oppstart av planarbeidet 11.02.2019. Fristen for å komme med uttalelser var satt til 25.03.2019. Siden planarbeidet er omfattet av Forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2017-06-21-854) ble samtidig forslag til planprogram lagt ut på høring og offentlig ettersyn. Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosess og framdrift, medvirkning, evt. alternativer som skal utredes, og hvilke utredninger som er nødvendig for å skape klarhet i tiltakets konsekvenser for miljø, naturressurser og samfunn.

Ved fristens utløp hadde det kommet inn 9 uttalelser. Noen av uttalelsene er kun innspill til det forestående planarbeidet, mens noen uttalelser også gir konkrete innspill til forslaget til planprogram. I denne behandlingen er bare de innspillene som omhandler forslaget til planprogram tatt med. Uttalelser som omhandler selve planarbeidet vil bli omtalt i planbeskrivelsen og behandlet senere i planprosessen i forbindelse med 1. gangs behandlingen av planforslaget. Alle uttalelser følger imidlertid vedlagt saken her slik at utvalgets medlemmer kan danne seg et helhetlig inntrykk av det som har kommet inn av uttalelser i denne første fasen av planprosessen.

### ***Vurdering***

Nedenfor følger et sammendrag og en vurdering av de uttalelsene som har kommet til forslag til planprogram.

#### **1. Fylkesmannen i Oslo og Viken, datert 15.03.2019.**

- Konsekvenser og omfang av terrengarbeider mot Remmenbekken må belyses, vurdering av mulige avbøtende tiltak anbefales.
- De ulike utredningsalternativene må belyses med fotomontasjer/illustrasjoner med siktepunkt fra stien ved Remmenbekken, og ellers fra kjente punkter i landskapet rundt. Særlig gjelder dette for å belyse eksponeringen i landskapet av evt. høyblokk.
- Forutsetter at grunnforholdene og områdestabiliteten undersøkes grundig.
- Det bør gis konkrete føringer for hvordan studentene kan medvirke i planprosessen.

*Vurdering:*

- Naturmangfold er et av utredningstemaene i planprogrammet. Naturmangfoldet skal registreres og beskrives, konsekvensutredningen skal belyse tiltakets virkning for naturmangfoldet og eventuelle avbøtende tiltak.

- Landskapspåvirkning er et av utredningstemaene i planprogrammet. Formålet med utredningen vil være å synliggjøre eksisterende verdier i landskapet, og vurdere hvordan de visuelle aspektene endres som følge av tiltaket. Utredningen skal belyse tiltakets influens på landskapets særpreg ved å dokumentere endringer i nær- og fjernvirkning, tilpasning til landskapet og eksisterende omgivelser. Det skal utarbeides illustrasjoner som viser den landskapsmessige eksponeringen av et tårnbygg, sett fra ulike relevante standpunkt i nærområdet.
- Vurdering av grunnforholdene vil inngå i risiko og sårbarhetsanalysen.
- Det er forutsatt at representanter for studentene skal delta i planprosessen.

## **2. NVE, datert 15.03.2019.**

NVE har generelle innspill til planarbeidet. Det er ingen særskilte kommentarer til forslag til planprogram.

## **3. Østfold fylkeskommune, plan- og miljøseksjonen, datert 24.03.2019.**

- Konsekvensene av et høyhus som i vesentlig grad avviker fra eksisterende planer og allmenne forventninger må utredes nøye, herunder hvordan dette påvirker landskapet med silhuetvirkning, farger og materialer, volum og skala, refleksjoner mm. Illustrasjoner må vise maksimal utnytting. Det er viktig med bred medvirkning i høyhusdiskusjonen.
- Forventer at fredet kulturminne forblir båndlagt og sikret i ny plan.
- Mål for vannmiljø i «Regional plan for vannforvaltning i vannregion Glomma 2016-2021» må legges til grunn ved aktiviteter og inngrep i vannforekomstene (i dette tilfellet Remmenbekken). Dette må inkluderes i konsekvensutredningen.

*Vurdering:*

- Landskapspåvirkning er et av utredningstemaene i planprogrammet. Formålet med utredningen vil være å synliggjøre eksisterende verdier i landskapet, og vurdere hvordan de visuelle aspektene endres som følge av tiltaket. Utredningen skal belyse tiltakets influens på landskapets særpreg ved å dokumentere endringer i nær- og fjernvirkning, tilpasning til landskapet og eksisterende omgivelser. Det skal utarbeides illustrasjoner som viser den landskapsmessige eksponeringen av et tårnbygg, sett fra ulike relevante standpunkt i nærområdet.
- Innspillet er tatt til etterretning og har medført at tidligere utredningsalternativ 2, som medførte dirkede inngrep i kulturminnet, er tatt ut av planprogrammet.
- Innspillet er tatt til etterretning. Vannmiljø er lagt inn i revidert planprogram som et eget utredningstema.

## **4. Statens vegvesen, datert 25.03.2019.**

- Der bør gjennomføres en trafikkanalyse som grunnlag for valg av adkomstløsninger, dimensjonering og kryssutforming i planområdet. Det må gjøres en vurdering av hvor mye trafikk som kan forventes i forbindelse med utbyggingen. Trafikksikkerhet og trafikkavvikling i kryss og avkjørsler bør også vurderes. Valgt løsning må ivareta trafikksikkerhet og fremkommelighet for alle trafikantgrupper.

*Vurdering:*

- Varslet planområdet omfatter ikke arealer mot offentlig veg, og det er ikke forutsatt endringer i eksisterende adkomstforhold, dimensjonering eller kryssløsninger. Planområdet vil etter all sannsynlighet bli innskrenket ytterligere når endelig løsning er valgt. Det skal legges til rette for at flere studenter kan bo på campus, noe som vil føre til at færre studenter trenger å kjøre bil til skolen daglig. Dette temaet er følgelig ikke forutsatt som et eget utredningstema i konsekvensutredningen, men vil bli behandlet som en del av planbeskrivelsen.

## **5. Statsbygg, datert 25.03.2019.**

Uttalelsen omhandler eiendomsforhold innenfor planområdet og foreslått disponering av Statsbyggs eiendom. Det er ikke særskilte kommentarer til forslag til planprogram.

#### **6. Hafslund, datert 04.03.2019.**

Uttalelsen omhandler Hafslunds installasjoner, behov for evt. nye installasjoner og tekniske krav knyttet til dette. Det er ingen særskilte kommentarer til forslag til planprogram.

#### **7. Høgskolen i Østfold, datert 25.03.2019.**

Uttalelsen omhandler høgskolens prioritering av de foreslåtte utredningsalternativene. Det er ingen særskilte kommentarer til forslag til planprogram.

#### **8. Innspill fra studentene, udatert.**

Uttalelsen omhandler prioritering av utredningsalternativer og detaljer knyttet til funksjonsbehov i nye studentbygg. Det er ingen særskilte kommentarer til forslag til planprogram.

#### **9. Vester Lie Velforening, datert 22.03.2019.**

- Påpeker at de ikke har vært tilskrevet ved varsel om oppstart av planarbeidet.
- Mener planprogrammet er svært utydelig når det gjelder beskrivelse av høyde på høyblokk. Dette fordi det er angitt kotehøyde og ikke bygningshøyde.
- Uttrykker bekymring i forhold til grunnforhold og inngrep i skogsområdet langs Remmenbekken.
- Påpeker at Remmendalen og områdene langs Remmenbekken er viktige for friluftsliv og at utbyggingsalternativer som ikke griper inn i dette området må være å foretrekke.
- Er motstandere av en høyblokk som vil være et permanent inngrep i dette området. Ber om at man velger utbyggingsalternativer med lavere bebyggelse.

#### *Vurdering:*

- Vestre Lie velforening ble ikke varslet i utgangspunktet men vil inngå som en naturlig høringspart i det videre planarbeidet.
- Planprogrammet oppgir at høyblokka kan bli på 14 etasjer, og med maks. bygningshøyde opp til kote 105. Dette vurderes å være tilstrekkelig som beskrivelse i denne sammenheng, altså som del av redegjørelsen for et av utredningsalternativene i et planprogram.
- Konsekvenser for naturmangfold er et utredningstema i planprogrammet, grunnforholdene vil bli vurdert i forbindelse med risiko- og sårbarhetsanalysen i det videre planarbeidet.
- Konsekvenser for friluftsliv er et utredningstema i planprogrammet.
- Konsekvenser for landskap er et utredningstema i planprogrammet. Synspunktet tas med i det videre planarbeidet.

Planprogrammet er justert slik det framgår av merknadene og vurderingene ovenfor.

#### ***Konklusjon***

Rådmannen anbefaler at forslaget til planprogram fastsettes og legges til grunn for konsekvensutredning og planarbeid.

---

Dokumentet er elektronisk godkjent av:

Ulf Ellingsen

Morten Høvik