



Halden kommune

Arkivkode: G-0679
Arkivsaksnr: 2012/6104-73
Journal dato: 30.01.2020
Saksbehandler: Erik Vitanza

Utvalgssak

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk, klima og miljø		11.02.2020

Utsendte vedlegg

1	Remmen studentby planbeskrivelse 02 03 2020
2	Remmen studentby reguleringsbestemmelser 03 02 2020
3	Remmen Plankart 01 02 2020
4	Foreløpig geoteknisk vurdering
5	Illustrasjonsplan
6	Naturfaglig vurdering
7	Sammendrag av innspill
8	UT-kommune følgebrev
9	Vedlegg_5_snitt_995

Medsaksbehandlere

Forslag til detaljregulering for Remmen studentby - 1. gangs behandling

Denne saken er utredet etter prinsippet for fullført saksbehandling.

Sammendrag av saken:

Planforslaget vil ved sluttbehandling erstatte reguleringsplanen som ble vedtatt i 2013, og som la til rette for studentboligene som er bygget. Intensjonene i den planen var å integrere byggene i landskapet uten å bryte landskapsilhuetten. Planforslaget som nå foreligger bryter med disse intensjonene, da det legges opp til et tårnhus, som i stedet er en tydelig markør i landskapet. Det er vurdert til at landskapet på stedet tåler et slikt grep, og at tydelige visuelle referansepunkter i landskapet kan være positivt i noen tilfeller. Dette er imidlertid gjenstand for subjektive oppfatninger, og vil av noen oppleves som uheldig. Planforslaget har blitt redusert i omfang i løpet av prosessen, da deler av området har vist seg å være krevende byggegrunn.

Planforslaget er grundig redegjort for, og planbeskrivelsen inkluderer konsekvensutredning.

Kommunedirektøren legger vekt på samfunnsaspektet ved tiltaket, og anser tiltaket som et ledd i det kontinuerlige arbeidet med å øke Haldens attraktivitet som studiested.

Kommunedirektørens innstilling:

- I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk, klima og miljø å legge forslag til «Detaljregulering for Remmen studentby» (nasjonal plan-ID: G-723) ut på høring og offentlig ettersyn, forutsatt en mindre endring, jf. vedtakspunkt 2. Plandokumentene består av illustrasjonsplan datert 19.12.2019, planbeskrivelse og bestemmelser datert 02.03.2020 og plankart datert 01.02.2020.
- Planbestemmelsene, *Punkt 5. – Bebyggelse og Anlegg*, oppdateres til å inkludere følgende: «*Ved søknad om rammetillatelse skal det vedlegges en faglig vurdering, eventuelt simulering, av potensialet for turbulens på bakkeplan som følge av tårnhuset. Vurderingen skal inkludere eventuelle anbefalte avbøtende tiltak.*»

Saksutredning:

Bakgrunn

Planarbeidet ble påbegynt i juni 2018, og er en videreutvikling av reguleringsplanen for studentboliger på Remmen som ble vedtatt i desember 2013 (Plan ID: G-679). Ved endelig vedtak vil den nye planen (Plan ID: G-723) oppheve planen fra 2013.

Planforslaget er utarbeidet av Stenseth Grimsrud arkitekter for tiltakshaver iTRE AS, som forestår utbyggingen på vegne av studentsamskipnaden i Østfold (SIØ). Planinitiativet omfatter deler av tre eiendommer, gårds- og bruksnummer 60/25, 60 (Studentsamskipnaden) og 60/17 (Statsbygg).

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for utvidelse av Remmen studentby for å dekke studentenes behov for bolig nær studiestedet. Remmen ligger et stykke fra sentrum og forholdsvis usentralt mht. kollektivtilbudet til resten av Østfold. Det er derfor stor etterspørsel etter hybler.

SIØ har allerede et hybeltilbud av god standard i Halden sentrum. Dette viser seg å være mindre populært blant studentene enn hyblene på Remmen. Forslagstiller trekker frem at en kompakt studentby i umiddelbar nærhet til studiestedet skaper gode studievilkår bla. i form av redusert transportbehov, bedret studentøkonomi, -samhold og læringsmiljø. En utvidelse av boligtilbudet vil bidra til å gjøre Halden til et enda mer populært studiested.

Planinitiativet var, slik den var tenkt ved oppstart, ikke i tråd med gjeldende kommuneplans arealdel. Før planarbeidet ble igangsatt ble derfor planspørsmålet behandlet i «Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk og miljø», sak 2018/85, den 11.12.2018. Følgende vedtak ble fattet:

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 formålsgrensene 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.*
-

Da planen, slik den tidligere var tenkt, ikke ville vært i tråd med overordnet plan (Kommuneplan for Halden 2011-2023), utløste den krav om konsekvensutredning. I løpet av planarbeidet har omfanget av tiltaket blitt redusert, og arealene som var i strid med kommuneplanen er tatt ut. Konsekvensutredningen er fortsatt relevant, og er inkludert i planbeskrivelsen.

Planen er konsekvensutredet med følgende tema:

- Naturmangfold, jf. Naturmangfoldloven
- Kulturminner og kulturmiljø
- Friluftsliv
- Landskap
- Vannmiljø jf. Vannforskriften
- Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet

Konsekvensutredningen er gjennomført med alternativvurderinger. Det vil si at det, i tillegg til forslagsstillers ønskede løsning, utarbeider to alternative løsninger med samme antall enheter. Samtlige alternativ sammenliknes deretter med et referansealternativ – 0-alternativet – som i dette tilfellet er dagens situasjon.

Vurdering

Planforslaget fremstår i hovedsak som grundig redegjort for, og formelt sett komplett.

Konsekvensutredningen er noe misvisende da den er basert på en utbygging med flere bygningskropper og enheter enn det planforslaget til slutt omfatter. Årsaken til reduksjonen er at geotekniske undersøkelser har avdekket områder med betydelige mengder kvikkleire og tilhørende skredfare.

Konsekvensutredningen vurderes likevel som fullt ut relevant, da den svarer godt på de tema den belyser. At skredfarlige områder har endret planforslaget underveis peker bare på at planarbeidet på dette området har fylt sin funksjon.

Medvirkningen underveis i planarbeidet svarer til Plan- og Bygningslovens krav, men kunne med fordel strukket seg lengre med tanke på involvering av studenter, naboer og øvrige interessenter. Noen naboer har påpekt at de har savnet varling ved oppstart av planarbeidet. Vurderingen av hvilke gjenboere som skulle varsles ble gjort i samråd med kommunen, og vurderingene fremstår i ettertid som riktige. Likevel kunne medvirkning, ut over lovbestemte krav, muligens bidratt til bedre forståelse mellom partene. Like fullt; planen svarer på det den skal.

Selve innholdet i planen, bebyggelsestypen det legges opp til, er ikke vanlig i Halden. Bygningskroppen det reguleres for er et tårnhus med tillatt byggehøyde på 108m over havnivå. Tårnet skal etter planen romme 209 studenthybler.

Bygningstypen har vekket reaksjoner blant enkelte beboere i området, som har uttalt seg ved varsel om oppstart av planarbeidet. Uttalelsen peker på at en tårnblokk vil ligge der som et høyt, massivt fremmedlegeme i nærmiljøet. Innspill skal respekteres og imøtekommes så langt som mulig. Samtidig må det gjøres vurderinger av om dette utgjør faktiske negative konsekvenser for gjenboere, eller individuelle oppfatninger om bebyggelsestyper. Kommunedirektøren kan ikke se at det planlagte bygget vil ha betydelige negative konsekvenser for beboere i området, ut over å være synlig.

Konsekvensutredningen tar den visuelle effekten av et tårnbygg på alvor, og redegjør for fjernvirkning og nærvirkning gjennom en rekke illustrasjoner. Dette er til syvende og sist rene estetiske vurderinger og gjenstand for subjektive oppfatninger. De er likevel høyst relevante og er et godt underlag for vurdering. Tårnet står i senter av studentboligbebyggelsen, og markerer den naturlige møteplassen i området, og har i den forstand en sosial funksjon. Ved å bygge i høyden fremstår tårnbygget som en stedsmarkør i et landskap som ellers har få referansepunkter. Dette bryter med intensjonene i den reguleringsplan som lå til grunn for de to studentboligbyggene som allerede er oppført innenfor planområdet; intensjonen i den planen var å integrere byggene i landskapet uten å bryte landskapsilhuetten. Landskapet i området er preget av store drag, og har i den forstand en skala som kan tåle et storskala «objekt». Dette er i bunn og grunn en estetisk vurdering, og vil være gjenstand for subjektive oppfatninger. Det som for noen vil oppleves som referansepunkt i et ellers generisk landskap, i positiv forstand, vil for andre oppleves som et

uheldig brudd i landskapet. Det som med sikkerhet kan fastslås er at området på ingen måte er uberørt, og at bebyggelse i den sammenheng må forstås som en del av landskapsbildet – uavhengig av dette tiltaket isolert. Byggets funksjon som «stedsmarkør» fordrer imidlertid at det ikke oppstår tilsvarende «markører» over det jevne. Vurderinger av høy bebyggelse må gjøres ut fra stedets karakter i hvert enkelt tilfelle.

Et relevant spørsmål i denne sammenheng er hvorvidt man, når man først velger å bryte landskapsilhuetten, kunne ønske seg at tårnet vært høyere – for å oppnå et rankere uttrykk, og et nettere høyde/bredde proporsjonsforhold.

Materialitet og formspråk har særlig betydning for større bygningsvolum. Planbeskrivelsen inneholder både abstraherte illustrasjoner der all bebyggelse er hvit, og illustrasjoner med farge og materialitet. De fargede illustrasjonene tydeliggjør materialbruken som er planlagt for tårnet, som er treverk i kombinasjon med mørk platekledning. Fjernvirkningen av de fargesatte illustrasjonene gir tidvis assosiasjoner til blokkbebyggelse snarere enn tårnhus. Dette kan ha delvis sammenheng med at platekledningen og at tre-materialiet bryter opp formen til å fremstå som en «skive». Det er grunn til å tro at treverkets materialitet i realiteten vil gi et mere enhetlig uttrykk enn det illustrasjonene gjengir, da treverket etter hvert vil bli grått, litt avhengig av overflatebehandling. Likevel mener kommunedirektøren at byggets materialitet – i kombinasjon med detaljer i utformingen – gjerne kan utfordres i løpet av den videre prosjekteringen, i retning av grå/sort treverk, mere uniform materialbruk og en enklere og strammere geometri – gjerne med tydelig slektskap til det horisontale tre-kledde volumet på Høgskolebygget.

Planforslaget byr ikke på mye uteoppholdsareal for beboerne, da kravet til minste uteoppholdsareal er satt til 500m² innenfor formålgrensen for områdene BBB1-2. Behovet for uteoppholdsareal bør imidlertid sees i sammenheng med Remmen-områdets øvrige kvaliteter. Tilgangen på uteoppholdsareal er stor, og rent kvantitativt fremstår dette ikke som et problem. Å opparbeide sosiale møteplasser av høy kvalitet er imidlertid svært viktig i studentbyer, for å tilrettelegge for at studentene bygger seg nettverk og relasjoner i en situasjon som for mange er «første stopp» etter å ha forlatt redet. Møteplasser er også arenaer for kunnskapsutveksling og innovasjon.

Det forutsettes at utearealene opparbeides med høy kvalitet, synliggjort i utomhusplanen som vil følge rammesøknad. Innspill fra studentene som allerede bor på området kan bidra til at tiltakene treffer målgruppen best mulig, og det anbefales tiltakshaver å gjennomføre et avgrenset medvirkningsopplegg. Planen legger i tillegg opp til opparbeidelse av møteplasser innenfor området GN1, av en art som er tilpasset formålet «naturområde», og utformet i dialog med seksjon for arkeologi v/Viken fylkeskommune. Dette er avklart med fylkeskommunen underveis i saksbehandlingen, og akseptert.

Tårnbygg gir i noen tilfeller kastevinder og/eller ubehagelig turbulens på bakkeplan, da de fanger luft fra et høyere sjikt der vindhastigheten er større. Dette utgjør sjeldent noen fare, men kan gjøre utearealer på bakkeplan mindre attraktive som oppholdsarealer. Halden er ikke spesielt vindutsatt, og det er i de fleste tilfeller fullt mulig å gjøre avbøtende tiltak i form av le-strukturer. Planbestemmelsene bør derfor åpne for slike strukturer, dersom de skulle vise seg nødvendige.

Det bør gjøres en faglig vurdering, eventuelt simulering, av muligheten for kastevinder. Dersom vurderingen tilsier det, bør avbøtende tiltak innarbeides i rammesøknad.

Reguleringsplanforslag vurderes alltid både ut fra tiltakets egenskaper isolert, og ut fra de samfunns effektene de kan gi. Høgskolens tilstedeværelse i Halden er av stor betydning for byen. Å gi Høgskolen gode rammer for videre utvikling i Halden må skje gjennom samarbeid, og kommunen har en åpenbar rolle i den sammenheng. Tilrettelegging for studentboliger ansees å være et ledd i det kontinuerlige arbeidet med utvikle Halden som et attraktivt studiested. Å tilrettelegge for at flere studenter kan bosette seg i Halden i en studieperiode kan også ha positive effekter for befolkningsutviklingen i kommunen på lengre sikt. Kommunedirektøren ønsker å bidra til å styrke Høgskolens posisjon i Halden, både i denne saken og i et større perspektiv. Tiltaket vurderes som positivt, og av stor samfunnsmessig betydning for Halden.

Vurderingskriterier

Følgende kriterier anses som vesentlige for vurdering av saken:

<input type="checkbox"/>	Økonomiske forhold	<input type="checkbox"/>	Juridiske forhold
<input type="checkbox"/>	Personalspørsmål	<input type="checkbox"/>	Organisasjonsspørsmål
<input checked="" type="checkbox"/>	Betydning for næringsutvikling	<input type="checkbox"/>	Betydning for miljøet
<input type="checkbox"/>	Betydning for eiendomsforhold	<input checked="" type="checkbox"/>	IKT og innovasjon
<input type="checkbox"/>	Forhold som gjelder barn og unge	<input type="checkbox"/>	Forhold som gjelder eldre
<input type="checkbox"/>	Forhold som gjelder universell utforming	<input checked="" type="checkbox"/>	Forhold som gjelder folkehelsen
<input type="checkbox"/>	Forhold som gjelder samfunnssikkerhet/beredskap	<input type="checkbox"/>	Annet:

Konklusjon

<Planforslaget er godt gjennomarbeidet, og tiltaket er gjennom planprosessen justert og tilpasset tomtens forutsetninger. Tiltaket har stor samfunnsmessig betydning for Halden. Kommunedirektøren ønsker å bidra til å styrke Haldens posisjon som et attraktivt studiested, og ser tiltaket som et ledd i dette arbeidet.
>

Dokumentet er elektronisk godkjent av: