



Utvalgssak

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Kommunestyret		21.03.2024

Detaljregulering for Sykehusgata 2 og 4 - Andregangsbehandling

Kommunedirektørens innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 og 12-12 godkjenner kommunestyret i Halden forslag til «Detaljregulering for Sykehusgata 2 og 4» (nasjonal plan-ID: G-737). Plandokumentene består av plankart datert 31.03.2023 og sist revidert 16.02.2024, planbestemmelser datert 26.01.2023 og sist revidert 16.02.2024 og planbeskrivelse datert 26.01.2023 og sist revidert 16.02.2024.

Kommunestyret ber om mekling iht. pbl. § 5-6 for de deler av planen det står innsigelser til.

Denne saken er utredet etter prinsippet for fullført saksbehandling.

Sammendrag av saken:

Hovedhensikten med planforslaget er å legge til rette for etablering av to blokker på 5 og 6 etasjer, samt stadfeste arealbruken for den eksisterende boligblokka «Batterifabrikken». De nye blokkene reguleres til kombinert formål offentlig og privat tjenesteyting (administrasjon, konsulentvirksomhet, fysioterapi, frisør, hudpleie, tannlege o.l.), kontor og næring (håndverks- og lagervirksomhet) med tilhørende anlegg.

Gjennom høring og offentlig ettersyn har det kommet inn 9 uttalelser til planforslaget, 7 fra overordnede myndigheter og 2 fra naboer. Det har blitt fremmet innsigelser til planforslaget fra Viken fylkeskommune, Statsforvalteren i Oslo og Viken, NVE og Forsvarsbygg. Merknader til planforslaget er i større eller mindre grad fulgt opp med justeringer/tydeliggjøringer i planbestemmelsene og planbeskrivelsen. Planforslaget vurderes å være i hovedsak i tråd med kommuneplanen og kommunedelplan for sentrum. Kommunedirektøren mener detaljreguleringen gir akseptable rammer for utvikling innenfor planområdet og anbefaler at det godkjennes.



Hva aktualiserer saken?

Forslag til «Detaljregulering for Sykehusgata 2 og 4» var oppe til førstegangsbehandling i Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk, klima og miljø i møte 19.04.2023, sak PS 34/2023. Forslaget ble vedtatt lagt ut til høring og offentlig ettersyn. Etter videre bearbeiding av planforslaget og avklaring av innsigelser er planforslaget nå klart for andregangsbehandling.

Hovedutvalget behandlet forslaget til reguleringsplan i sak PS 29/2024 i møte den 06.03.2024. Utvalget vedtok å tilrå at kommunestyret vedtar reguleringsplanen. De tilrår også at kommunestyret ber om mekling iht. pbl. § 5-6 for de deler av planen det fortsatt står innsigelse til. Jf. også kommunedirektørens innstilling til vedtak.

Saksopplysninger

Planforslaget er utarbeidet av Stenseth Grimsrud arkitekter AS på vegne av Østby Eiendom AS.

Hovedhensikten med planforslaget er å legge til rette for etablering av to nye blokker på 5-6 etasjer, samt stadfeste arealbruken for den eksisterende boligblokka «Batterifabrikken». De nye blokkene reguleres til kombinert formål kontorer, næring (håndverks- og lagervirksomhet) og offentlig eller privat tjenesteyting administrasjon, konsulentvirksomhet, fysioterapi, frisør, hudpleie, tannlege o.l.). I blokka lengst øst, ved innkjøringen til området fra fv. 21, vil det bli etablert ny politistasjon.

Planområdet er på totalt ca. 7 daa. Av dette utgjør arealet som det nå er ønskelig å bebygge ca. 2 daa.

Planforslaget består i grunn av to delområder; den eksisterende boligblokka «Batterifabrikken» med tilhørende parkering og uteoppholdsarealer, og et område for ny bebyggelse. For den eksisterende bebyggelsen vil planforslaget i all hovedsak stadfeste dagens bruk slik den tidligere er godkjent i byggesaken fra 2019. Vi ser derfor ikke grunn til å gå nærmere inn i en vurdering av forholdene der annet enn å konstatere at det stort sett følger bestemmelsene i sentrumsplanen. Utbyggingen der var i hovedsak i tråd med sentrumsplanen og gjeldende regelverk for øvrig.

På det nye utbyggingsområdet (delfelt BKB) er det planlagt etablert to nye blokker som vil være sammenbundet i en sokkel/underetasje. For blokka lengst øst i området, politihuset, tillates en maksimal gesimshøyde opp til kote 26,0 meter. Den andre blokka kan få en gesimshøyde opp til kote 22,5 meter, men på inntil 25 % av arealet (dog maksimalt 50 m²) tillates det ved behov tekniske installasjoner på inntil 3 meter over dette. Den eksisterende «Batterifabrikken» har en tillatt høyde på inntil kote 22,5 meter. Dette vil si at den nye bebyggelsen inkl. tekniske installasjoner på tak, kan få en høyde tilsvarende en etasje mer enn den eksisterende boligblokka. I de vedlagte illustrasjonene er dette vist som at bebyggelsen trappes opp mot øst. Tanken bak dette er at terrenget og bebyggelsen i Sykehusgata 9-21 og Iddeveien 11-27 også stiger, og at landskapet og omgivelsene derfor kan tåle en økende høyde på de nye blokkene. Planbestemmelsene gir føringer som følger opp intensjonen med økende høyde på bygningene østover i planområdet.

Parkering er tenkt delvis løst i underetasjen på de nye blokkene. Det er stilt krav om dette i bestemmelsene. Det tillates i tillegg noe besøkparkering og parkering for bevegelsehemmede utenom dette.

Planforslaget vurderes å være i hovedsak tråd med kommuneplanen og kommunedelplan for sentrum.

Endringer etter førstegangsbehandling

De viktigste endringene som er gjort i planen etter førstegangsbehandlingen er:

- Boligformålet og helse-/omsorgsleiligheter er tatt ut av arealbruksformålene på delfelt KBA1-3, dvs. de nye blokkene. Krav til støyforhold på fasade og uteoppholdsarealer samt krav om minste uteoppholdsarealer for disse byggene bortfaller.
- Maksimalt tillatt byggehøyde på de nye blokkene er senket noe, samt at blokka nærmest Batterifabrikken skal ha en nedtrapping i høyde mot vest.
- Maksimal byggehøyde på mellombygget mellom de to nye blokkene reduseres slik at siktlinja mellom blokkene sikres i større grad.
- Ny bebyggelse er trukket noe lenger vekk fra fv. 21.
- Plankart og -bestemmelser er utformet slik at dersom Østfold fylkeskommune og Forsvarsbygg opprettholder innsigelser til maksimal byggehøyde for politihuset, så kan reguleringsplanen likevel vedtas med rettsvirkning for ny bebyggelse med maksimal byggehøyde inntil kote 22,5 meter. Kommunen kan da be om mekling for den siste etasjen, med maksimal gesimshøyde opp til kote 26 meter.

Det er i tillegg gjort flere endringer (justeringer og omstruktureringer) i plankartet og -bestemmelsene for å imøtekomme høringsuttalelser og som ledd i kvalitetssikringen av planforslaget.

Politihuset må være innflytningsklart til 1. oktober 2025. Det er derfor av kritisk betydning for byggeprosessen at det kan gis byggetillatelse senest i april 2024 for å kunne rekke dato for ferdigstillelse. En byggetillatelse kan imidlertid bare gis med hjemmel i gyldig/rettskraftig plan. I utgangspunktet er myndigheten til å vedta reguleringsplan løftet vekk fra kommunen og over til Kommunal og distriksdepartementet når det står uavklarte innsigelser til planen. Det er imidlertid anledning til å vedta, og dermed gi rettsvirkning, til de deler av planen som det ikke er innsigelse til, jf. pbl. § 12-13 første avsnitt. Slik kan kommunen vedta de deler av planen det ikke er uenighet om, for videre å kunne behandle en byggesøknad til et tiltak som er i tråd med de vedtatte deler av planen. De delene av planen det ikke er enighet om/innsigelse til, kan kommunen be om mekling for, jf. pbl. § 5-6.

Høringsuttalelser

Planforslaget lå ute til høring og offentlig ettersyn i perioden 25.04.2023 – 23.06.2023. Det kom da inn 8 høringsuttalelser. Det ble fremmet innsigelse til planen fra Viken fylkeskommune, Statsforvalteren i Oslo og Viken og Norges vassdrags og energidirektorat (NVE). Planforslaget ble ikke oversendt Forsvarsbygg da vi ikke så at deres interesser var berørt. Etter henvendelse fra

Forsvarsbygg ble planforslaget oversendt dem den 21.09.2023 med frist 03.11.2023 for uttale. Forsvarsbygg fremmet innsigelse til planforslaget i brev den 13.10.2023.

Høringsuttalelsene er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i vedlegg 1. Kommunedirektøren vil i all hovedsak slutte seg til forslagsstilleres vurderinger og kommentarer. De aller fleste merknadene er tatt til følge og fulgt opp med justeringer eller tydeliggjøringer i plankartet, -bestemmelsene og planbeskrivelsen. Kommunedirektøren går ikke ytterligere inn i detaljene i de enkelte høringsuttalelsene og hvordan disse er fulgt opp, men viser til vedlegg 1 for mer informasjon om dette.

Innsigelsene

Ved høring av planforslaget var det åpnet for boligformål og omsorgsleiligheter i de nye blokkene. Fylkeskommunen fremmet innsigelse til planforslaget til følgende forhold:

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 trekk 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.

Innsigelsene i pkt. 1-3 er i stor grad av teknisk art i fht. fylkesvei 21 og er imøtekommet ved utarbeidelse og fremlegging av dokumentasjon og justering av plan. Innsigelsen i pkt. 5 er ikke lenger aktuell da det ikke lenger vil være tillatt med etablering av nye boliger i området. Den regulerte lekeplassen tilhørende Batterifabrikken ivaretar hensynet til barn og unge på tilstrekkelig måte. Innsigelsen ift. pkt. 4 og verneinteressen knyttet til Fredriksten festning er i skrivende stund ikke endelig avklart. I oversendelse den 04.06.2024 (vedlegg 7) fremgår det at administrasjonens forslag til vedtak i sak i fylkesutvalget er at innsigelsen til delfelt KBA3 og bestemmelsesområde #7

oppretholdes, men at resten av planen kan vedtas. Se også avsnittet nedenfor om innsigelsen fra Forsvarsbygg.

Statsforvalteren i Oslo og Viken fremmet innsigelse til planforslaget da det ikke var i tråd med støyretningslinjen T-1442/2021. Dette er nå løst ved at det ikke lenger åpnes for etablering av ny støyfølsom bebyggelse som boliger eller omsorgsleiligheter. Innsigelsen er dermed imøtekommet/ikke lenger aktuell.

NVE fremmet innsigelse til planforslaget da faren for flom og kvikkleireskred ikke var tilstrekkelig vurdert og ivaretatt. Det er gjort beregninger og fremlagt dokumentasjon på at området ikke er utsatt for flom eller oversvømmelse ved stormflo og at områdesikkerheten er ivaretatt ift. kvikkleireskred. Innsigelsen er derfor imøtekommet.

Forsvarsbygg fremmet innsigelse planforslaget med begrunnelse i at de foreslåtte byggehøydene og -volumene er i konflikt med de nasjonale verneinteressene knyttet til Fredriksten festning. Innsigelsen er ikke endelig avklart. Forsvarsbygg bekrefter i brev den 06.03.2024 (vedlegg 8) at innsigelsen opprettholdes for delfelt KBA3 og bestemmelsesområde #7, dvs. sjettede etasje i politihuset. De vil ikke motsette seg at de øvrige delene av reguleringsplanen blir vedtatt.

Det har vært 3 møter med fylkeskommunen og Forsvarsbygg for å forsøke å finne løsninger på innsigelsene deres. Planforslaget er endret/justert slik at byggegrensene er trukket lengre fra fv. 21. Det er også gitt bestemmelsesområder (#2-7) som angir maksimal byggehøyde innenfor hvert bygg/ulike deler av byggene. Sammenbygningen mellom politihuset og blokka ved siden av Batterifabrikken har fått redusert maksimal byggehøyde fra kote 15 meter i høringsforslaget til kote 8,5 meter, men der det tillates en gangbru eller tak for sykkelparkering mellom byggene. Dette gjør at siktlinjene mellom de to nye blokkene sikres i større grad. Blokka ved siden av Batterifabrikken har etter høringen fått en utforming med 3 forskjellige høyder, med en nedtrapping fra kote 22,5 meter til kote 19,5 meter og videre ned til kote 15,5 meter nærmest Batterifabrikken. Dette er med på å gi variasjon i bebyggelsen, mer åpne siktlinjer og dempe inntrykket av store bygningsvolumer. I tillegg trekkes tekniske installasjoner på taket på politihuset (bestemmelsesområde #7) inn i bygget slik at det kun vil være inn-/ut-luft fra ventilasjonsanlegget som kommer over gesims på dette bygget. For den andre blokka (bestemmelsesområde #4) er det fortsatt åpnet for tekniske installasjoner på tak, men da ikke mer enn 50 m² og inntil 3 meters høyde.

Kommunedirektøren mener på bakgrunn av dette at innsigelsene fra fylkeskommunen og Forsvarsbygg i stor grad er imøtekommet og at hensynet til de nasjonale verneinteressene knyttet til Fredriksten festning er ivaretatt.

Plankartet og -bestemmelsene er likevel utformet slik at dersom fylkeskommunen og Forsvarsbygg opprettholder sine innsigelser, så vil disse være isolert til å gjelde plankartetets vertikalnivå 3, delfelt KBA3 og bestemmelsesområde #7, samt tilhørende bestemmelse § 5.4 bokstav d om maksimal tillatt byggehøyde kote 26 meter. Jf. også ovenstående avsnitt om avklaring av innsigelsene fra fylkeskommunen og Forsvarsbygg. Plankartetets vertikalnivå 2, delfelt KBA1 og bestemmelsesområdene #2-6, samt tilhørende bestemmelse § 5.4 bokstav d om maksimal

byggehøyde kote 22,5 meter + inntil 3 meter for tekniske installasjoner på tak, kan da vedtas av kommunestyret og gis rettsvirkning. Dette er et noe uvanlig planteknisk grep, men gjøres for ikke å forsinke videre behandling av en byggesøknad for ny politistasjon. Dersom dette ikke gjøres, og saken bringes videre til mekling og ev. sluttbehandling i Kommunal- og distriksdepartementet, vil det ikke være mulig å holde en fremdrift som gir politiet et innflyttingsklart bygg til oktober 2025.

Vurderinger

Det er gjort flere større eller mindre endringer i planforslaget siden høringen. En viktig endring er at det ikke lenger åpnes for støyfølsom bruk, dvs. boliger eller pleie-/omsorgsleiligheter.

Kommunedirektøren er opptatt av å legge til rette for etablering av flere boliger i sentrum, men i dette tilfellet er støyforholdene krevende og det har ikke vært mulig å komme frem til gode løsninger som sikrer nye leiligheter akseptable støyforhold på fasade og uteoppholdsarealer.

Kommunedirektøren mener derfor at det er en god løsning å ta boligformålet ut av delfeltet KBA i planen.

Planbestemmelsene er endret slik at det er tydeligere føringer for utforming og estetikk av nye bygninger. Fasadene skal i hovedsak være av tegl, sammen med puss og betong. Glass, cortenstål og båndtekkning av sink kan også benyttes på deler av fasaden eller inntrukne bygningselementer. I alt er det etterstrebet at ny bebyggelse skal harmonere med den eksisterende Batterifabrikken. Byggene er også krympet i volum og delvis også i høyde, og siktlinjene mellom byggene er i større grad sikret. Kommunedirektøren er derfor av den oppfatning at påvirkningen av den nye bebyggelsen på Fredriksten festning og bebyggelsen ellers i Sykehusgata 10 m.fl. og i Iddeveien, nå blir vesentlig mindre enn ved høringsforslaget.

Fylkeskommunen og Forsvarsbygg er svært opptatte av siktlinjer og hvordan ny bebyggelse påvirker de nasjonale verneinteressene knyttet til Fredriksten festning. Forslagsstiller har fått utarbeidet illustrasjoner som viser den nye bebyggelsen fra flere steder i byen, sett mot festningen. Med unntak av perspektivet fra Porsnes videregående skole/Porsnesveien, er den planlagte bebyggelsen ikke særlig synlig eller dominerende i siktlinja mot festningen. Det er da heller ikke slik at det er mulig å se hele eller deler av festningen fra alle steder i sentrum da det i mange av gateløpene vil være bygninger som hindrer dette. Kommunedirektøren kan ut ifra dette vanskelig se at det ene perspektivet, fra Porsnes, skal veie så tungt at det ikke skal være mulig å bygge en sjettede etasje/opp til kote 26,0 meter som reguleringsplanen nå legger opp til. Hensynet til Fredriksten festning må veies opp mot nasjonale målsettinger om fortetting/omforming av arealer, mer effektiv arealutnyttelse og tilrettelegging av flere arbeidsplasser i sentrum. Kommunedirektøren er opptatt av alle disse hensynene og vil søke å finne løsninger som ivaretar alle interesser og målsettinger i størst mulig grad. I denne saken mener kommunedirektøren at planforslaget, slik det nå foreligger, også ivaretar verneinteressene knyttet til festningen på en god måte.

Beskrivelse av løsningsalternativer

Når Forsvarsbygg og (i skrivende stund) fylkeskommunen nå opprettholder sine innsigelser til byggehøyder og vertikalnivå 3 (delfelt KBA3 og bestemmelsesområde #7) i planen, kan kommunestyret velge å imøtekomme innsigelsene ved å vedta en reguleringsplan der dette vertikalnivået og delfeltet tas ut av plankart og-bestemmelser. Politihuset kan da oppføres i en høyde med gesims inntil kote 22,5 meter + 3 meter for tekniske installasjoner (dvs. 5 etasjer). Dette

vil medføre at politiet vil kunne få noe mindre areal til disposisjon enn det de har uttalt kan være deres fremtidige behov og som de ønsker en opsjon på å kunne leie. Det er mulig at en slik endring i hva Østby Eiendom AS kan tilby av arealer til politiet kan medføre en ny anbudsrunde for lokalisering av politistasjon, men kommunedirektøren er ikke tilstrekkelig kjent med ev. kontraktsbetingelser om dette.

Dersom kommunestyret velger å ikke ta innsigelsene til fylkeskommunen og Forsvarsbygg til følge, kan reguleringsplanen vedtas slik den er fremlagt. Kommunestyret vedtar da samtidig at de ber om mekling etter regelverket i pbl. § 5-6 og rundskriv H-2/14 Retningslinjer for innsigelse i plansaker etter plan- og bygningsloven, på de forhold som det er fremmet innsigelse til.

Ved begge disse alternativene vil hele eller deler av reguleringsplanen (de det ikke er innsigelse til), få rettsvirkning og en byggesøknad kan behandles, forutsatt at tiltaket det søkes om er i tråd med det planen har rettsvirkning for.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Dersom innsigelsene ikke trekkes vil en videre oppfølging av saken, med mekling og ev. avgjørelse i Kommunal- og distriksdepartementet, medføre merarbeid og tidsbruk for både politisk og administrativ ledelse i kommunen. Det er ikke gjort nærmere vurderinger av personellmessige eller økonomiske kostnader ved dette.

Forankring i bærekraftsmålene

Mål 7. Ren energi til alle: Sikre tilgang til pålitelig, bærekraftig og moderne energi til en overkommelig pris:

- Det tillates etablert solceller/solfangere på tak og vegger på bygninger innenfor planområdet.

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

- Planen legger til rette for flere sentrumsnære arbeidsplasser gjennom fortetting og effektiv arealbruk

Mål 13. Stoppe klimaendringene: Handle umiddelbart for å bekjempe klimaendringene og konsekvensene av dem:

- Flere sentrumsnære arbeidsplasser gir mulighet for flere og mer klimavennlige arbeidsreiser.

Forankring i samfunnsplanen og andre kommunale planer

Tilrettelegging for flere sentrumsnære arbeidsplasser gjennom fortetting og effektiv arealbruk er i tråd med mange av målene i kommuneplanens samfunnsdel og andre kommunale planer.

Andre forhold

Til saken er det flere utredninger og dokumenter som ikke sendes ut som vedlegg. Dette gjelder f.eks. alle høringsuttalelsene fra div. myndigheter og naboer, div. utredninger og dokumentasjon

på flom, sikkerhet mot kvikkleire, støyrappporter, trafikkanalyse m.m. Alle dokumentene i saken kan imidlertid sees på kommunens innsynsløsning:

<https://prod01.elementscloud.no/publikum/959159092/Case/17315>

Det er også mulig å se planlagte bygninger i 3D-modell på siden:

<https://eu.opencitiesplanner.bentley.com/norkart/sykehusgata2>

Konklusjon og anbefaling

Innkomne merknader er i all hovedsak fulgt opp, men innsigelsen fra Østfold fylkeskommune og Forsvarsbygg er ikke endelig avklart. Kommunedirektøren mener likevel planforslaget er tilstrekkelig gjennomarbeidet og gir tilfredsstillende rammer for utbygging. Innsigelsene er isolert til å gjelde vertikalnivå 3, delfelt KBA3 og bestemmelsesområde #7, dvs. den sjette etasjen i politihuset. Resten av planen og utbyggingsområdene kan vedtas og gis rettsvirkning, jf. pbl. § 12-13 første avsnitt. Kommunedirektøren er av den oppfatning at det fremlagte planforslaget, inkludert vertikalnivå 3 med utbygging opp til kote 26,0 meter, ivaretar de nasjonale verneinteressene knyttet til Fredriksten festning på en tilstrekkelig god måte. Det anbefales at det samlede planforslaget vedtas, og at det bes om mekling iht. pbl. § 5-6 for de delene av planen der innsigelsene opprettholdes.

Lasse Henriksen
Direktør Teknisk

Morten Høvik
fagleder

Saksbehandler: Bjørn Murvold




Utsendte vedlegg

- 1 Plankart Sykehusgata 2 og 4 16 02 2024.pdf
- 2 Planbeskrivelse Sykehusgata 2 og 4 - 16 02 2024.pdf
- 3 Reguleringsbestemmelser Sykehusgata 2 og 4 - 16 02 2024.pdf
- 4 Vedlegg_8_Projektpresentasjon_13 02 2024
- 5 2024 02 08 -UT- Sammendrag av merknader
- 6 Uttalelse til anmodning om trekking av innsigelser - Halden kommune - Detaljreguleringsplan - Sykehusgata 2 og 4.pdf
- 7 Halden kommune - Detaljregulering - Sykehusgata 2 og 4 - Uttalelse til anmodning om trekking av innsigelser.pdf
- 8 Svar på forespørsel om å trekke innsigelse til detaljregulering for Sykehusgata 2 og 4.pdf

Medsaksbehandlere

Navn:	Adm.enhet:	Bidrag til saken:
Morten Høvik	Plan	
Kristine Schneede	Byggesak	
Espen Waleur	Byggesak	

Forankring av tiltaket i FNs bærekraftsmål

 <p>7 REN ENERGI FOR ALLE</p>	<i>Det tillates integrerte solceller/solfangere på tak eller vegg på bygninger</i>
 <p>11 BÆREKRAFTIGE BYER OG SAMFUNN</p>	<i>Planen legger til rette for flere sentrumsnære arbeidsplasser gjennom fortetting og effektiv arealbruk</i>
 <p>13 STOPPE KLIMAENDRINGENE</p>	<i>Flere sentrumsnære arbeidsplasser gir mulighet for flere og mer klimavennlige arbeidsreiser.</i>