

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn den 27.03.2020, med merknadsfrist 09.04.2020. Det er kommet høringsuttalelser fra 8 instanser, derav 1 innsigelse fra NVE.

Nedenfor er merknadene gjengitt i forkortet utgave. Forslagsstillers kommentarer er *merket med rød skrift*.

Fra	Ref.	Dato
Fylkesmannen i Oslo og Viken	2019/15239	31.03.2020

Vurdering

Vi mener fortsatt, som nevnt i vårt innspill og i regionalt planforum, at etablering av nye hybler nærmere sentrum kunne gitt positive bidrag til sentrumsutviklingen i Halden.

Forslagsstiller: Se merknader til fylkeskommunen

Vi legger til grunn at det er en skrivefeil i planbeskrivelsen når det under miljøoppfølging står at det er viktig at byggegropen her avsluttes på en måte som påvirker forholdet til vassdraget på en negativ måte. Vi savner reguleringsbestemmelser som sikrer at byggegropen ikke gir negative virkninger for vassdraget.

Forslagsstiller: Formuleringen endres. Den aktuelle byggegropen utgår også, da alternativene som ligger nærmest vassdraget er tatt ut av planforslaget.

Høyblokk plasseres på et sted som i dag er opparbeidet som uteareal til studentene. Vi mener det bør vurderes ytterligere tiltak for å lage utearealer med god kvalitet for studentene, eventuelt utenfor planforslagets planområde. Arealene mellom blokkene kan bli skygge- og vindfulle.

Vi ser det videre som viktig at støyforholdene i anleggsfasen styres gjennom reguleringsbestemmelsene. Vi viser til retningslinje for støy fra bygg- anleggsvirksomhet i T-1442, kapittel 4. Det mest støyende anleggsarbeidet bør legges til deler av året hvor det er minst ulempe for studentene. Det er også viktig å styre når på døgnet støyende virksomhet tillates.

Forslagsstiller: Siden nybygget vil ligge i umiddelbar nærhet til de eksisterende boligene, vil det være en utfordring å ivareta støyforholdene på en optimal måte. De mest støyende delene av anleggsarbeidet er derfor lagt til sommeren 2020.

Vi mener det er en svakhet ved planforslaget at behovet for tiltak og areal til å håndtere overvann ikke er nærmere vurdert i detaljreguleringen, men utsettes til byggesaksbehandlingen. Det må i beregningene tas høyde for et framtidig klima, minimum i tråd med klimaprofilen for Østfold. Vi ser det videre som viktig at overvann håndteres på en slik måte at det ikke medfører erosjon eller gir andre negative effekter på grøntsonen ned mot Remmenbekken. Det bør også sikres tiltak som bidrar til å redusere flom i Remmenbekken.

Forslagsstiller: Nybygget vil erstatte et eksisterende bygg, samt et område som delvis er asfaltert. Overvannssituasjonen vil derfor i liten grad påvirkes av tiltaket. I dag slippes takvann rett ut på mark. Prinsippene i illustrasjonsplanen er bindende for arealbruken. Denne viser at det skal plantes busker, sedum og gress rundt nybygget. Deler av fordrøyningen vil derfor skje i umiddelbar nærhet til bygget. Overskytende vann vil som i dag infiltreres i naturen rundt bygget.

Vi forutsetter at vi får planforslaget til ny uttalelse dersom det er behov for planendring som følge av tiltak knyttet til områdestabilitet og rasfare, jf. Norges vassdrags- og energidirektorats innsigelse. Dette gjelder særlig dersom det er behov for å endre planen i retning Remmenbekken. Det bør også tas en gjennomgang av ROS-analysen etter ny vurdering av grunnforholdene.

Forslagsstiller: En endring som følge av de geotekniske forholdene vil ikke føre til endringer i retning Remmenbekken. Byggetrinnene som ble utredet i dette området er tatt ut som følge av de geotekniske forholdene.

Konklusjon

Vi har i vår vurdering påpekt forhold ved reguleringsplanforslaget som vi ber kommunen vurdere nærmere. Vi vil på generelt grunnlag anmode kommunen å kvalitetssikre plankart og bestemmelser før planforslaget eventuelt vedtas.

For øvrig viser vi til kommunens ansvar som planmyndighet, jf. [Fylkesmannens forventningsbrev til kommune for 2020](#) av 29.01.2020 og [Fylkesmannen i Oslo og Vikens forventninger til kommunal arealplanlegging 2019-2020](#) av 14.11.2019.

Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken og eventuelt godkjent reguleringsplan.

Fra	Ref.	Dato
Viken fylkeskommune	169694/2020 - 2020/92457	07.04.2020

Endringer siden varsel om oppstart

Planområdet er vesentlig redusert, blant annet på grunn av kvikkleirefunn. Gravhaugen utelukker bebyggelse på kollen, og deler av kollen er sikret som båndlagt område etter lov om kulturminner.

Planforslaget er endret ved at tillatt byggehøyde er økt fra kote 105 ved varsel om oppstart til kote 108 + takoppbygg på inntil 15% av arealet ved offentlig ettersyn.

I planens grunnlagsdokumenter og i konsekvensutredningen ligger det opprinnelige prosjektet og planavgrensning til grunn.

Konsekvensutredning

Planen utløser krav om konsekvensutredning siden planforslaget avviker fra gjeldende plan angående utbyggingens omfang, både antall enheter, høyde, formålsendring og bygging ut i naturvernområde. Planprogrammet ble godkjent i desember 2019.

Planen er konsekvensutredet med temaene naturmangfold, kulturminner og kulturmiljø, friluftsliv, landskap, vannmiljø, arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet. Det er utarbeidet tre ulike alternativer som sammenlignes med 0- alternativet, dagens situasjon.

Alternativ 1 er videreført, men uten de to lamellene øst for tårnbygget. Kollen er fortsatt innenfor planområdet, men området ned mot Remmendalen med bekken, friluftsområdet og naturvernområdet er tatt ut av planområdet. Konsekvensutredningen gir et godt bilde av utfordringene i området, men den kunne med fordel vært bearbeidet etter at lamellene ble fjernet fra alternativ 1. Slik planen er presentert nå, kan det oppstå misforståelser av planens omfang.

Forslagsstiller: *Utredningene forholder seg til planprogrammet, og ikke selve løsningsforslaget. Vi ser at dette kan virke forvirrende slik utredningen er bygget opp.*

Kommunens vurdering

I kommunens sammendrag av saken til Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk, klima og miljø den 11.02.2020 redegjøres for hovedtemaet i plansaken. Planforslaget avviker fra den gjeldende detaljreguleringen fra 2013 siden tårnhuset er en tydelig markør i landskapet.

Det sies at «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.» Samtidig vektlegges ulempen ved å bygge studentboliger utenfor sentrum av Halden. Kommunen konkluderer med at tiltaket har en stor samfunnsmessig betydning for Halden, og bidrar til å styrke Haldens posisjon som et attraktivt studiested.

Kommentarer til planforslaget

Planforslaget er redusert underveis i prosessen, der hensyn til kvikkleire, natur- og friluftsområdet i Remmendalen og behov for å opprettholde eksisterende ballbaner og uteområder er vektlagt. Dette viser at

en reguleringsplanprosess med konsekvensutredning bidrar til reel medvirkning, ivaretagelse og avveining av ulike hensyn.

Etter vår vurdering burde studentboligene aller helst vært plassert i sentrum av Halden og med det bidratt til sentrumsutviklingen, men vi ser samtidig at mange studentboliger her på Remmen kan gi gode studentmiljøer med kort reisevei.

***Forslagsstiller:** Vi ser det som viktig at det er kort avstand fra bolig til studiested. Dette er praktisk for studentene, og bidrar til å bygge opp under et godt studiemiljø. Lokaliseringsvalget av selve skolen er en annen sak.*

Landskap og høyder

Det er ikke gitt rom for et høyhus/tårn i gjeldende reguleringsplan eller i kommuneplanen for Halden. Planområdet ligger nord for det regionalt viktige kulturlandskapet ved Remmen-RefneRød.

Den nye høyblokka vil ligge opp mot kollen og gravminnet, delvis på baksiden av kollen og høyskolebygget sett fra Svinesundsveien, hovedinnsfartsåren til Halden. Der bebyggelsen er planlagt i inntil 15 etasjer, opp til kote 108 m.o.h, ligger terrenget på ca. kote 55-62 m.o.h, og vil være synlig fra et stort omland.

Høyhus/tårn er utfordrende, siden de ofte er noe nytt og fremmed i landskapet, er meget synlige, og gir endrede lokalklimatiske forhold. Det må likevel vurderes om fordelene med et lite fotavtrykk og kvalitet for beboerne oppveier ulempene.

***Forslagsstiller:** En lokalklimatisk utredning er under utarbeidelse, og vil legge føringer for detaljprosjekteringen av anlegget.*

Høyhus og tårn er signalbygg som etter vår vurdering bør forbeholdes viktige offentlige eller allment tilgjengelige funksjoner. Det reguleres for boligbebyggelse- blokkbebyggelse uten at det kan stilles krav direkte til beboergrupper/studentboliger. Sannsynligheten er likevel stor for at det også i framtiden vil bli benyttet som studentboliger siden det ligger innenfor høyskoleområdet, og blokka kan bidra til å fremme høyskolens rolle i Halden.

***Forslagsstiller:** Boligene vil være uegnet for annen bruk en hybler, bla. pga. krav til uteopphold og parkering.*

Det valgte alternativet med høyhus er det mest synlige alternativet i landskapet, og virkningen er synliggjort fra mange ulike vinkler i illustrasjoner i konsekvensutredningen, i tråd med våre anbefalinger ved varsel om oppstart. Synlighet vil i stor grad avhenge av valg av materialer og farger. Naturlige materialer, dempet refleksjon, og fargesetting vil i stor grad påvirke resultatet. Farger kan bidra til å skape distanse og dempe virkningen mot himmelen. Det bør vurderes hvor mørke materialer og farger som skal benyttes, siden virkningen vil variere mot grå eller blå himmel og snødekte landskap eller rik vegetasjon sommerstid. Viken fylkeskommune mener det er meget positivt at det planlegges for å bygge i massivtre, som er et satsningsområde for mange av kommunene i regionen.

Nybygget vil kaste skygge på enkelte av de nybygde studentboligene på Remmen, men mest i løpet av skoledagen og mindre etter skoletid.

Etter en samlet vurdering ser vi at høyhus kan gi enkelte fordeler i forhold til de øvrige hensynene som skal tas i området. Området kan tåle noe høyere bebyggelse, og vi ser ikke at høyhuset i for stor grad vil påvirke regionale hensyn, selv om det ligger nær det viktige kulturlandskapet ved Remmen-Refne-Rød.

Hensynet til automatisk fredete kulturminner:

Kulturminneinteressene i planen er ivarettatt.

Vi ber om at bestemmelsene endres i § 5.2 a), der det henvises til § 7 a) som ikke finnes. Vi ber om at dette endres til 7.2 a).

***Forslagsstiller:** Tas til etterretning*

Utearealer

Bestemmelsene sikrer at det skal etableres minst 500 m² tilfredsstillende areal for uteopphold (MUA) innenfor feltene BB1-2. I tillegg skal det legges til rette for uteopphold innenfor GN1, kollen med kulturminnet. Alle tiltak her må gjøres med nennsomhet slik at gravhaugen ikke skades.

Planforslaget åpner ikke for boenheter med plass til barn, siden leiligheter for familier og barnefamilier i hovedsak dekkes gjennom eie-/leiemarkedet for øvrig. Vi mener det er uheldig at planforslaget ikke sikrer og viser areal for lek, siden det gjør planen mindre fleksibel. Det er volleyballbane, frisbeebane, tre mindre fotballbaner og joggeløype i dag, men det bør vurderes om det er behov for ytterligere opparbeiding av uteaktiviteter siden beboermassen økes med 209 nye studenter. Det må ikke opparbeides lekeapparat for de minste barna, men kan i stedet være treningsapparater, grillområder m.m.

***Forslagsstiller:** Forholdet til små barn har vært et tema gjennom prosessen. Barnefamilier henvises til andre utleiere. Det vil være mulig å opparbeide flere fasiliteter for studentene, men disse vil da ligge utenfor planområdet.*

Vannmiljø

Vannmiljøet er vurdert etter vannforskriften og regional vannforvaltningsplan for vannregion Glomma. Det er også gjort konsekvensutredning som inkluderer vannmiljø.

Det er viktig at avbøtende tiltak også gjøres under anleggsperioden, slik at tilstanden i bekken ikke forverres. Det skisseres avbøtende tiltak med blant annet kantvegetasjon langs Remmenbekken når utbyggingen er ferdig. Det er viktig at dette gjennomføres med tilstrekkelig stor kantsone og naturlig vegetasjon, slik at avrenning og tilførsel av næringsstoffer kan reduseres mest mulig.

***Forslagsstiller:** Mye av denne kantsonen er blitt endret i løpet av prosessen ved at skogen er hugget. Selve tiltaket vil heller ikke påvirke vassdraget i samme grad som utredningsforslagene, da tårnet som skal bygges er lokalisert i et område utelukkende med fast fjell.*

Vi legger til grunn at det er en skrivefeil i planbeskrivelsen og ber om at dette endres. I beskrivelsen side 38 under miljøoppfølging står det at det «er viktig at byggegroppen her avsluttes på en måte som påvirker forholdet til vassdraget på en negativ måte, eller danner grobunn for uønskede arter». Denne setningen må endres for å forhindre at målet blir motsatt av det vi regner med er hensikten.

***Forslagsstiller:** Tas til etterretning*

Infrastruktur

Trafikkanalyse

Statens vegvesen ga innspill til varsel om oppstart av planarbeidet, datert 25.3.2019. Fra 1. januar 2020 overtok Viken fylkeskommune ansvaret for å planlegge, bygge, drifte og vedlikeholde fylkesveiene, inkludert fylkesvei 921 B R A veien forbi Remmen studentby. Vegvesenet mente det måtte gjennomføres en trafikkanalyse, blant annet for å skaffe godt grunnlag for valg av adkomstløsninger, dimensjonering og kryssutforming i planområdet. Innspillet er kommentert med at det ikke forventes trafikkvekst som følge av planforslaget. Derimot opplyses det om at det forventes en nedgang i trafikken, som begrunnes med at flere studenter gis anledning til å bo nærmere studiestedet og at det ikke skal etableres flere parkeringsplasser i området.

Krysset ved B R A veien er i dag utformet som T-kryss med venstresvingefelt. Det er trafikkøy med fysisk kanalisering i sekunderveien (adkomsten til parkeringsplassen ved studenthyblene). Det opplyses om at parkeringsplassen har om lag 500 parkeringsplasser og at det er fullt parkeringsbelegg på dagtid. Det opplyses om at det i samråd med planmyndigheten er konkludert at en trafikkanalyse ikke er nødvendig. Vi legger til grunn at vurderingen om ingen endring i trafikken i krysset er riktig og at planforslaget ikke medfører en nødvendig ombygging av dagens utforming.

***Forslagsstiller:** Siden parkeringsplassen har fullt belegg, samtidig som planen ikke åpner for en økning av parkeringskapasiteten, konkluderer vi med at tiltaket ikke bidrar til økt personbiltrafikk.*

Gående og syklende

I planbeskrivelsen redegjøres det for hvordan gående og syklende kan komme seg til sentrum. Det er eksisterende holdeplasser for buss ved B R A veien. Det tar 10 – 15 minutter til sentrum med sykkel. I planbeskrivelsen nevnes det at området ligger nært delstrekning 3.1 i *Hovednett for sykkeltrafikk i Halden*, vedtatt 18.5.2017. Denne strekningen benytter gangveier som ikke er registrert som fylkesgangvei. I planen er framtidig standard på delstrekningen som i dag.

I *Hovednett for sykkeltrafikk i Halden* står det at sykkelparkering er en viktig del av infrastrukturen for å fremme sykling og at både antall plasser, lokalisering og utforming er viktig. I tillegg står det at kommunen kontinuerlig bør vurdere om det er nok sykkelparkeringsplasser. Høyskolen ved Remmen trekkes fram som et reisemål der et passende antall sykkelparkeringsplasser foreslås prioritert. I forslag til reguleringsplanbestemmelser står det at det skal opparbeides minimum 0,25 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet, men det skal sikres tilstrekkelig areal for etablering av 0,5 dersom det blir behov. Sykkelparkering skal være låsbar og overbygd. I beskrivelsen framgår det at det er gratis utlån av sykler og elsykler på høyskolen, et veldig positivt tiltak som vi håper opprettholdes og eventuelt styrkes. Vi mener likevel det bør vurderes på nytt om minimumskravet til antall sykkelparkeringsplasser i planforslaget er tilstrekkelig.

Forslagsstiller: *Vurderingene er gjort ut fra erfaring fra dagens situasjon. Vi ser at det er behov for en økning av kapasiteten, og legger opp til at kapasiteten i første omgang øker fra 50 til 145 sykler.*

Trafikksikkerhet i anleggsperioden

Anleggsområdet vil være tett opp til eksisterende studenthybler og anleggstrafikk må antakelig krysse anlegg for gående og syklende. Det er derfor viktig at det tilrettelegges for en trafikksikker anleggsperiode. Farlige krysningspunkt mellom anleggstrafikk og gående/syklende må sikres spesielt, eksempelvis må førere av anleggsmaskiner sikres god sikt mot myke trafikanter i eventuelle krysningspunkt.

Forslagsstiller: *Dette vil ivaretas under utbyggingen. Det legges opp til at den mest kritiske delen av anleggsfasen skal starte forsommeren 2020, når de fleste av studentene er bortreist.*

Øvrige forhold

Halden kommune savner en bredere medvirkning i prosessen, noe vi ba spesielt om ved varsel om oppstart. Vi støtter kommunens oppfordring i saksfremlegget om å gjennomføre et medvirkningsopplegg ved opparbeiding av utearealene. Klimatiske forhold og kvalitet må vektlegges.

Det foregår en samtidig, parallell behandling av søknad om tiltak. Vi vil anbefale at alle innspill ved offentlig ettersyn er vurdert og planforslaget er godkjent før søknad om tiltak endelig godkjennes.

Forslagsstiller: *Studentenes organer, Statsbygg og selve høyskolen har vurdert planinitiativet og i varierende grad kommet med innspill til selve planarbeidet. Lokalklimaet rundt bygningene er under utredning. Det vil iverksettes eventuelle tiltak som kan bedre lokalklimaet.*

Oppsummering

Viken fylkeskommune har ikke større innvendinger til planforslaget slik det foreligger siden planområdet ikke lenger er ute i «naturområde grønnstruktur» i kommuneplanens arealdel.

Et høyhus/tårn vil som Halden kommune selv sier, vekke flere reaksjoner, men etter vår vurdering kan et viktig offentlig bygg tåle denne høyden, spesielt i denne delen av Halden med en viss avstand til empirbyen, festningen og andre regionalt viktige kulturmiljøer/-landskap. Utbyggingen er vurdert å ikke være i vesentlig konflikt med nasjonale eller regionale interesser Viken fylkeskommune skal ivareta.

Vi ber om at planens ulike dokumenter kvalitetssikres. Blant annet må bestemmelsenes § 5.2.a) endres til henvisning til 7.2 a) slik at kulturminnet på gravhaugen sikres. Dersom det foretas endringer av planen, må det vurderes om planen bør legges ut på nytt offentlig ettersyn.

Vi ber om at våre innspill tas med i det videre arbeidet, og ber om kopi av godkjent plan.

Fra	Ref.	Dato
NVE	201303110-9	25.03.2020

NVEs innsigelse ved offentlig ettersyn - Detaljregulering for Remmen studentby - Halden kommune, Viken

Det vises til oversendelse 27.02.2020 fra Halden kommune. Reguleringsplanen omfatter bl.a. et 15-etasje høyt massivtrehus.

Kvikkleire

Planområdet består av både tykke og tynne marine avsetninger i tillegg til bart fjell med stedvis tynt løsmassedekke, jf. NGUs løsmassekart (www.ngu.no). I alle områder med marine avsetninger kan det finnes kvikkleire. Før det kan planlegges byggetiltak eller terrenginngrep i områder med marine avsetninger, må det dokumenteres at grunnen er stabil eller lar seg stabilisere. Sikkerhetsnivået mot kvikkleireskred er angitt i TEK17 § 7-3 – sikkerhet mot skred. Vi viser også til NVEs veileder 7/2014 – Sikkerhet mot kvikkleireskred.

NVE ser at planområdet er snevret inn siden varslet planoppstart. I planbeskrivelsen fremgår følgende:

«Ut fra tilgjengelig løsmassekart kan det se ut som om mye av det varslede området er dekket med tykke havavsetninger. Detaljeringsgraden på disse kartene er oftest for dårlig til å kunne vurdere byggegrunnen. Det er derfor gjort en geoteknisk undersøkelse som bekrefter at det vil være mulig å fundamentere det planlagte tårnbygget til fast fjell. Det er kjent problematikk med kvikkleire langs den andre siden av bekken, men dette området berøres ikke av dette».

Det foreligger et geoteknisk notat fra Multiconsult (Rig 02, datert 10.10.2019). Dette er et innledende geoteknisk notat som omhandler ulike plasseringsalternativer og muligheter for ev. å forbedre sikkerheten. Notatet følger ikke NVEs veileder 7/2014 for utredning av områdestabilitet (fare for kvikkleireskred). Det trekkes ingen klare konklusjoner på at områdestabiliteten for den fremlagte reguleringsplanen blir ivaretatt. Det vises til at bygget trolig kommer på fjell. Dette er ikke tilstrekkelig dokumentasjon på at faren for kvikkleireskred er tilstrekkelig ivaretatt i planen.

Det er ikke fastsatt noen tiltakskategori for prosjektet. Tiltak som dette vil normalt plasseres i tiltakskategori K4, med krav om kvalitetssikring av uavhengig foretak. Sikkerheten mot kvikkleireskred gjelder ikke bare for det planlagte bygget. Sikkerheten skal ivaretas slik at ikke tiltaket kan utløse kvikkleireskred, med de følger dette kan få for omgivelsene. NVE savner derfor en grundig geoteknisk vurdering av områdestabiliteten i tråd med vår veileder, med uavhengig kvalitetssikring dersom det blir behov for det.

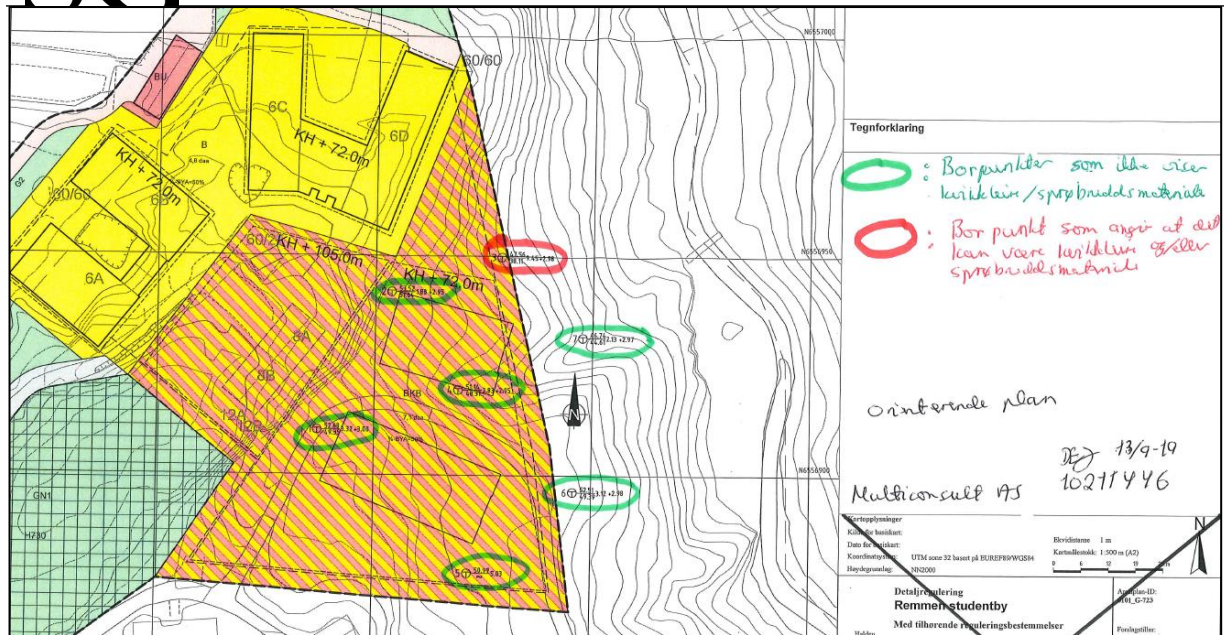
Det er også viktig å tenke sikkerhet i anleggsfasen, slik at ikke områdestabiliteten påvirkes negativt i området under bygging (for eksempel midlertidig lagring av gravemasser på uheldige områder). Bygging av et 15 etasjer høyt massivt trehus vil også kreve betydelige arealer til riggplass (kraner m.m.). Med de grunnforhold som omtales i den geotekniske rapporten, er det helt sentralt at reguleringsplanen må gi klare føringer og begrensninger for anleggsfasen. Se også punktet om overvann under.

NVE vil minne om at den reelle faren for kvikkleireskred skal avklares senest på reguleringsplannivå. NVE anbefaler at nødvendige geotekniske vurderinger blir gjennomført i tråd med NVEs veileder

7/2014. Vi viser i denne forbindelse til NVEs retningslinjer 2/2011 – Flaum- og skredfare i arealplanar.

Forlagsstiller: *Det aktuelle byggeområdet for et nytt tårnbygg ligger i et område med fast fjell. Løsmassene i området vil ikke berøres av tårnet. En midlertidig riggplass vil imidlertid kunne plasseres i et område med løsmasser over fjell. Her er det utført geotekniske undersøkelser, med tanke på et nybygg, men dette er som NVE påpeker kun et foreløpig geoteknisk notat. Notatet peker på en del usikkerheter rundt grunnforholdene mot Remmenbekken, noe som medførte at planene om å bygge i dette området ble skrinlagt. Siden det ikke lenger var aktuelt å bebygge området, ble det heller ikke gjort en områdestabilitetsberegning. I det videre planarbeidet vil geoteknikere gjøre de nødvendige vurderingene, og da særlig med tanke på riggplass.*

De geotekniske undersøkelsene viser at det ikke er registrert kvikkleire i arealet som er aktuelt som riggplass. I deler av området er også fast fjell synlig. Kartet nedenfor viser foreløpige registreringer.



Overvann

NVE ser av planbeskrivelsen at overvann skal håndteres lokalt i planområdet. I bestemmelsene pkt. 4.4. er det satt krav til at takvann og overflatevann skal fordrøyes og infiltreres på egen grunn. NVE kan ikke se at det er gjort noen vurderinger som viser hvordan dette skal løses eller om grunnen er egnet til infiltrasjon. Det er også viktig at ikke overvannsløsningen medfører uheldig erosjon i Remmendalen.

Forslagsstiller: Mengden overvann vil i liten grad endres. Mye av området som skal bebygges er i dag bebygget eller asfaltert. Deler av disse harde flatene vil erstattes med sedum, busker og gress som vil virke fordrøyende. På de eksisterende bygningene ledes takvann direkte til mark.

NVE fremmer innsigelse til planen på følgende grunnlag:

- Faren for kvikkleireskred er ikke tilstrekkelig avklart, jf. sikkerhetskrav gitt i byggt teknisk forskrift (TEK17) § 7-3 og NVEs veileder 7/2014.

For at innsigelsen skal kunne bortfalle må det dokumenteres at sikkerhet mot kvikkleireskred er tilstrekkelig ivarettatt. Våre veiledere finnes tilgjengelig på www.nve.no/arealplan.

Ved behov bidrar vi gjerne med ytterligere veiledning slik at vi får en løsning i saken. NVE oppfordrer til at ev. faresoner med tilhørende vurderinger meldes inn til NVE via vår innmeldingsløsning: <https://www.nve.no/flaum-og-skred/kartlegging/innmelding-avfarekartlegging/innmelding-av-kvikkleiresoner>.

Fra	Ref.	Dato
Statens vegvesen	20/48134-2	16.03.2020

Innspill som fagorgan med sektoransvar

Universell utforming

Universell utforming er nedfelt i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven. I § 1-1 heter det at prinsippet om universell utforming skal ligge til grunn for planlegging og kravene til det enkelte byggetiltak. Dette betyr at likeverdige muligheter til samfunnsdeltakelse skal fremmes gjennom plan- og bygningslovens system og bestemmelser. Universell utforming er en samfunns kvalitet med særlig betydning for personer med funksjonsnedsettelse, jf. regjeringens [handlingsplan for](#)

[universell utforming 2015-2019](#). Vi viser også til [likestillings- og diskrimineringsloven](#) som trådte i kraft 1. januar 2018.

Vi viser til kommuneplanens arealdel, bestemmelse § 7 bokstav a om krav til universell utforming (funksjonskrav): «I plan- og byggesaksbehandlingen skal det redegjøres for hvordan universell utforming er løst.» Reguleringsplanen må altså redegjøre for og vise hvordan universell utforming ivaretas.

Det er ikke gitt egne reguleringsbestemmelser om universell utforming, men det er gitt krav om parkering for bevegelseshemmede i § 5.3 bokstav a. Videre er det satt krav til universell utforming av boligene, interne forhold i planområdet og adkomstforholdene mot høyskolen i planbeskrivelsens punkt 5.3 og 7.11.

Forslagsstiller: *Tilgjengelighetskravene framkommer av TEK 17. Det er ikke behov for å gjenta forskriften i bestemmelsene. Illustrasjonsplanen viser hvordan det nye byggeområdet vil organiseres. Illustrasjonen er påført både høyder og helningsgrad.*

Syklende

Det er en overordnet nasjonal strategi om å øke andelen syklende. Sykling gir god helse, sykling er bra for miljøet og sykling er god samfunnsøkonomi. For å oppnå dette er det blant annet viktig å etablere sammenhengende hovednett for sykkeltrafikk i byer og tettsteder, herunder å sørge for sikker sykkelparkering.

Vi viser til kommuneplanens arealdel, bestemmelse § 11 bokstav c om krav til parkering ved boligbebyggelse utenfor Halden sentrum: «Det skal avsettes 2 sykkelplasser pr. boenhet.» Likevel krever reguleringsbestemmelse § 3 bokstav c bare 0,25 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet. Vi synes det er lite å tilby parkering for én sykkel for hver fjerde student. Vi har også merket oss bestemmelse 5.3 bokstav b som krever at utomhusplan skal vise mulighet for opparbeidelse av minimum 0,5 sykkelparkeringsplass pr. boenhet.

Vi mener det bør vurderes om parkering for sykkel blir tilstrekkelig. Det er positivt at det kreves sykkelparkering med overbygg og mulighet for å låse fast syklene.

Forslagsstiller: *Boligene ligger i umiddelbar nærhet til både studiestedet og dagligvarehandel. Behovet for å sykle er dermed begrenset. Det er derfor få studenter som i dag faktisk har sykkel. For å unngå å bygge et stort antall sykkelparkeringsplasser som ikke brukes, er kravet satt så lavt som 0,25.*

Fra	Dato
Bente. K. Petersen	04.03.2020

Leser med skrekk og gru dokument ene jeg har mottatt pr. post. Dette kommer til å berøre dyr og fugleliv betraktelig. Det hjelper lite at det står i planen at det er giftige/uønskede vekster som allerede må vekk. Dyrelivet har snart ikke flere steder å være. Og når det er sagt så vil fjerning av skog medføre mer/kraftigere vind og at røttene til trærne er jo med på å "binde sammen" bakken. I området her er det nemlig en del leire.

Forslagsstiller: *Løsningsforslaget legger opp til en utbygging tett inn mot de eksisterende blokkene, der det i dag er lite vegetasjon fordi det meste av området er bebygget. Det er fast fjell i dette området, ikke leire.*

Støynivået for oss som bor i området er LES: ca april-oktober mnd er allerede VELDIG høyt på ettermiddag/kveld/natt pga festing, høy musikk, og rasing rundt med bil/mopeder. Det er også et faktum at politiet allerede pr. dags dato er oppom der ofte grunnet klager fra beboere om bråk. Dette vil da bare bli verre. Sykkel/gangsti er ofte full av parkerte biler slik at fremkomligheten er redusert. Dette vil garantert ikke bli noe bedre. Tvert imot.

Forslagsstiller: *Avstanden mellom studentbyen og nærmeste boligbebyggelse er forholdsvis stor. Dersom det oppstår episoder der støy fra studentene blir sjenerende bør politiet tilkalles. Studentene vil også kunne støye om de bor et annet sted, f.eks. i sentrum der bebyggelsen ligger tettere, og støyen vil oppleves ytterligere sjenerende. Svært få studenter har bil/moped, og «rasing» med kjøretøy skyldes ikke nødvendigvis studentene. Med et bedre boligtilbud, vil flere studenter kunne bo på studiestedet framfor å ankomme med bil, og dermed*

blokkere sykkelstien. Undertegnede har for øvrig vært mye i området og aldri opplevd at sykkelstien har blitt blokkert.

Verdi på omkringliggende hus ventes av oss som eiere pr. dags dato å synke grunnet ubehagligheter som f.eks støy. Bygningsmessig så vil det nye bygget ruve høyt i landskapet. Og på lik linje, desverre være like stygt som resten.

Hvorvidt bekken er tom for fisk vet jeg ikke, men har ved flere anledninger observert mår/mink der, og også ender som kommer tilbake hvert år for å legge egg. Helt tragisk om dette skulle forsvinne. Dyrelivet her består ellers av rev, vanlig hare/tyskerhare. Rådyr, grevling mm. Og (på dette tidspunkt) et yrende flott spekter av fugler, hakkespett mm.

Trafikken har desverre i området blir mer, og vesentlig høyere fart etter det ble forkjørsvai. Dyr/husdyr, barn/beboere er jo den lidende part her. En studentby vil medføre enda mer trafikk i området.

Jeg stiller meg veldig negativ til denne utbyggingen og håper sterkt at dette blir skrinlagt.

Fra	Dato
Ståle Eide	23.03.2020

SG-Arkitekter er her i en dobbeltrolle, som bukken og havresekken. De har egeninteresse i saken, de har utarbeidet planbeskrivelsen og de har påtatt seg rollen som forslagsstiller. Planbeskrivelsen er derfor å anse som et partsinnlegg for arkitektens egeninteresse og er derfor ikke nøytralt eller objektivt fremstilt.

Forslagsstiller: SG arkitekter sin oppgave er å utarbeide reguleringsplaner og forme boligprosjekter på lik linje med andre private konsulenter. Planen er fremmet som en privat reguleringsplan på ordinær måte, på vegne av studentsamskipnaden. Oppdraget har helt konkret vært å finne løsninger og utarbeide en reguleringsplan for å kunne dekke samfunnets behov for studentboliger.

I det etterfølgende har jeg bevisst satt uttrykkene litt på spissen. Det mener jeg er nødvendig for å vekke oppmerksomhet og samtidig danne motvekt til arkitektens meget tendensiøse fremstilling. Så vil jeg gjerne referere til en viktig og dagsaktuell uttalelse fra Riksantikvaren, publisert i mars 2020 (sitat):

"Illustrasjoner av nye byggprosjekter blir sminket og viser ikke sannheten når de vises frem til publikum. Det utgjør et demokratisk problem". Videre heter det: "Jo høyere bygningen er, desto mer usynlig er de på illustrasjonene. Dette er et knep for å få oss til å overse høyder og store volumer. ... Arkitektur og bygninger står i mange år. Når de er bygget, er det for sent å angre på utforming og materialvalg. Da må det være et krav at vi ikke får presentert villedende illustrasjoner som lurer myndigheter og alle oss som bryr oss om våre omgivelser. (Riksantikvar Hanna Geiran). Les mer:

<https://www.tu.no/artikler/safremt-man-ikke-flyr-smafly-eller-er-en-make-er-fugleperspektiv-lite-relevant/487093>

Riksantikvaren skriver ikke dette uten grunn. Hun har rett. Ny teknologi og nye medier har gjort det lettere å ta i bruk slike metoder og slike 'knep'. Jeg er overbevist om at Halden kommune gjør rett i å lytte til Riksantikvaren når man skal gi Remmen Studentby en fremtid.

Her min høringsuttalelse i saken:

1. Det anbefalte forslaget (Alt. 1) fremstår som en symbolsak for arkitekten. Arkitektens (private) mål er å utnytte dette byggeprosjektet som sin mulighet til å realisere sin drøm og sitt personlige ettermæle. Han bare må vekke oppmerksomhet, han må provosere, han må vise et ekstremt alternativ. Det har han fått til!

Forslagsstiller: Eide kommer med en rekke synspunkter som er vanskelig å kommentere på en saklig måte. Som f.eks. at «Arkitektens (private) mål er å utnytte dette byggeprosjektet som sin mulighet til å realisere sin drøm og sitt personlige ettermæle. Han bare må vekke oppmerksomhet, han må provosere, han må vise et ekstremt alternativ. Det har han fått til!» Eller bruken av uttrykk som «Arkitektens 'våte drøm' er på kollisjonskurs med all tradisjon i nærområdet». Det er ikke én arkitekt som har jobbet med denne saken, men flere arkitekter, planleggere, ingeniører, landskapsarkitekter osv.

Oppdraget har vært å legge til rette for opparbeidelsen av flere studenthybler for å dekke et boligbehov. Studentsamskipnaden, som har stor kunnskap om studentvelferd, har satt en kompakt utbygging som en premiss for planarbeidet. I løpet av prosessen har vi jobbet med flere alternativer, noe konsekvensutredningen viser. Tårnbygget har vært med som et alternativ hele veien. Av de skisserte alternativene sitter vi igjen med bare én mulighet (et tårnbygg) på grunn av de geotekniske forholdene.

2. Det er i lys av ovenstående intensjoner at planbeskrivelsen, med løsningsforslag, konsekvensutredning og konklusjoner, må leses og tolkes. Når planforslaget er utarbeidet av én av partene (arkitekten med sin drøm), så blir det ikke lett å opprettholde en objektiv forståelse underveis i lesningen. Man må i utgangspunktet forstå at arkitekten 'fremsnakker' sitt eget forslag, så klart, men i dette tilfelle er det påfallende, tendensiøse fremstillinger fra første sats til siste punktum. Vestre Lie velforening har i sin høringsuttalelse av 22.03.2019 satt tydelige ord på dette forholdet. Jeg ber kommunens saksbehandlere, politikere og andre som påvirker prosessen, om å beholde fatningen og objektiviteten fram til det er gjort endelige vedtak.

Forslagsstiller: Valg av arkitektur er utredet gjennom prosessen. Vi mener et tårn i massivtre vil være et spennende bidrag til området. Som sagt har grunnforholdene vært utslagsgivende for valg av løsning/omfanget av utbyggingen.

3. Bilder er tatt med vidvinkel, dertil vist i miniatyr, og fremstilt i planbeskrivelsen som en 'realopplevelse' av terreng og bygninger. Men slik er det slettes ikke. Fremstillingen er fordreid! Det er påfallende hvordan tårnet konsekvent fremstilles 3 etasjer lavere enn det virkelig vil bli (ref. høyden over nåværende hybelbygg). Se en virkelighetstro fremstilling på side 4 av 5. Det er påfallende hvordan skyggeforholdene fremstilles som 'ubetydelige' til tross for at tårnet tar kveldsolen fra beboere i nærområdet. Hvorfor nevnes ikke Tårnets lysforurensning kvelds- og nattestid? Det er påfallende hva man bevisst unnlater å gå inn på og hvordan man motarbeider lokale innspill om saken (ref. arkitektens behandling av Vestre Lie velforenings innspill). Problemet er også at arkitekten ikke bare 'fremsnakker' alternativ 1, men at han også 'nedsnakker' de andre alternativene ved å forsterke deres negative sider, selv om det bare dreier seg om temporære bagateller. Således forsterkes den tendensiøse fremstillingen. Det grenser til bevisst forvrenging (ref. Riksantikvaren).

Forslagsstiller: Illustrasjonene viser reelle høydeforhold, og er produsert med utgangspunkt i digitalt kartgrunnlag. Illustrasjonen lyver ikke, noe som kan etterprøves.

Det er i lys av ovenstående ubalanse man må forstå Vestre Lie velforening som i sin høringsuttalelse sa (sitat): "Planprogrammet er skrevet særdeles tåkeleggende ..." (!) De hadde rett og de har fortsatt rett.

Forslagsstiller: Illustrasjonene er framstilt slik at man ser sammenhengene med omgivelsene. Det er da vanlig å bruke en vid brennvidde. Dette gjelder imidlertid ikke alle illustrasjonene. Tårnet vil i liten grad ta kveldssolen, noe solstudiene viser. Forholdet til lysforurensning er som eide påpeker ikke vurdert, noe som skyldes at bygningen vil ligge som en del av en eksisterende campus. Vi er ikke på høyfjellet eller ved sjøen.

4. Arkitektens 'våte drøm' er på kollisjonskurs med all tradisjon i nærområdet:
 - a. Byggetradisjon i området: Næringsbygg er holdt tilbaketrasket i terrenget. Nåværende hybelbygg er holdt i høyde med trekronene. Boligområdene har, i generasjon etter generasjon, vært småhus- bebyggelse, begrenset til i 1,5 etasjer med sokkel/kjeller. Butikker og skoler likeså. Nå skal det, på områdetets absolutt høyeste kolle, reises et 16 etasjes tårn. Ikke fordi det er behov for det (behovet løses ved andre alternativer), men fordi arkitekten vil ha et 'landemerke'. Dette må stoppes!

Forslagsstiller: Som tidligere nevnt er det flere ulike fagteam som i fellesskap har stått for utredningen, ikke én arkitekt som ønsker et landemerke. Boligene oppføres for å dekke et behov, og dårlige grunnforhold har vært bestemmende for utformingen.

- b. Bo- og levetilstandene er, tross nærhet til Haldens sentrum, preget av landlig omgivelser med bygdens kulturuttrykk og med nærhet til natur og miljø. Fra Sollihøyda til Likollen, fra Edet til Låby, fra Karrestad til Nedre Remmen, Samlet sett er det et stort og viktig boligområde i stadig

utvikling. Nå skal det urbaniseres. Generasjoners bo- og levevilkår slettes med et pennestrøk og elevenes kort- tidsopphold løftes frem som viktig. Kjære Halden; stopp det! De som bor og lever her må veie tyngst.

- c. Kulturminnevern: På kollen som skal bebygges, er det gravminner fra jernalderen. Nå skal det, med få meters avstand, reises en vegg i 16 etasjers høyde. Det grenser til gravskjending. Så hevder arkitekten at tårnet ikke påvirker kulturminnet. Man har tapt gangsynet!

Forslagsstiller: Utbyggingen vil ikke påvirke gravminnet. Konservator er kontaktet tidlig i prosessen, og har gjennom høringen ikke kommet med merknader om at bygget vil påvirke kulturminnet. Vi må forholde oss til konservatorens faglige anbefalinger.

- d. Tårnet tar kveldsolen fra dem som bor i Rødsveien. De fleste har vært på jobb hele dagen og har kun kvelden til disposisjon på hjemmebane. Dette faktum har arkitekten hold skjult.

Forslagsstiller: Arkitekten har ikke skjult hvilken effekt bebyggelsen vil ha på solforholdene. Solstudiene beskriver forholdene.

- e. Tårnet er i realiteten en søyle av lysforurensning på kvelds- og nattestid. Fra Sollihøyda til Likollen, fra Edet til Låby, fra Karrestad til Nedre Remmen vil denne forurensning bli kveldens skue. Også dette faktum har arkitekten hold skjult.

Forslagsstiller: Det dreier seg om en boligblokk med normal innendørs belysning. Bygningen skal ikke lyses opp, og vil ikke representere lysforurensning på en måte som beskrives her.

- f. Halden har erfaringer fra den senere tid, der man har satt grenser for byggehøyde i sentrumsnære områder. Den samme begrensning må gjelde for Remmen. Man har også erfaring fra prosjekter som er mindre vellykkede (se side 5 av 5 ang. referanser til andre prosjekter).

5. Skoleanlegget på Remmen har allerede i dag en meget utpreget og god arkitektur. Dette har vært vellykket og er realisert innenfor det vi kan kalle Haldens tradisjonelle byggehøyde, selv om formgivningen er utfordrende og har et tydelig særpreg. Nettopp dette har gjort det så vellykket. Jeg oppfordrer kommunen til å la det bestående uttrykket være bærende også for fremtiden. 'Tårnet' ødelegger det gode bilde.

6. Tårnet som landemerke: Trenger Halden et landemerke til? Trenger Fredriksten Festning konkurranse? Svaret på dette er nei, Halden trenger ikke et landemerke som konkurrerer med festningen! Tårnet vil knappst være synlig fra innfartsveien til Halden, kun et par hundre meter i og omkring krysset ved avkjøringen til skoleanlegget på Remmen. Herfra er det umulig å oppleve tårnet som et landemerke (se side 4 av 5). Tårnet vil eventuelt stjele trafikantenes oppmerksomhet i et ellers trafikksikkert område.

Altså: 99,99 % av tårnets funksjon som 'landemerke', er de ulempene områdedets beboere utsettes for hver dag og kveld, hele året, år etter år. Ingen andre vil 'ha glede av det' (unnskyld uttrykket ...).

7. Tårnet som merkevare: Halden har Fredriksten Festning og mye, mye mer! Det ville overraske mange om Halden kommune skulle løfte fram et hybelhus som varemerke i presentasjon av Halden by. Glem det!

Som antydning ovenfor: Hybelbeboernes kortvarig selvfølelse (ref. planforslaget) og tårnets funksjon som landemerke (ref. planforslaget) er egentlig helt uvesentlige elementer i helhetsbildet, reelt sett. Så har da også arkitekten fremhevet Høgskolens behov av profilering i markedsføring av studiestedet (ref. planforslaget). Det vil være et alvorlig feiltrinn fra Halden kommunes side om dette isolerte markedshensyn skulle veie tyngre enn hensynet til helheten. Særlig når det foreligger andre og bedre alternativer.

8. Alle alternativene har ulemper. Jeg mener alternativ 2 er å foretrekke:

- a. Primærforslag: Alternativ 2 bryter riktignok med 'vifteformen' (ref. planforslaget). Vifteformen er kun en teoretisk/akademisk betraktning. Den har ingen betydning for studentene, ei heller for beboerne i nærområdet. Å tillegge den verdi som beslutningsgrunnlag ville være helt forkastelig. Øvrige ulemper med alt. 2 har liten eller ingen negativ virkning på studentbyens funksjoner, ei heller har det negative langtidsvirkninger på nærområdene og boligområdene omkring.

- b. Sekundærforslag: Om alternativ 2 alene gir får få boliger (275), så kan man i tillegg bygge tårnet med 4 etasjer + sokkel (samme makshøyde som nåværende hybelbygg) og får da 60 boliger ekstra, tilsammen 335 studentboliger. Alternativ 3 er på 350 studentboliger. Man unngår da alle de ulempene som jeg har omtalt i punktene ovenfor.

Undertegnede har ikke noen innvendinger mot at det reises et merkested med arkitektonisk særpreg i Halden. Da må man ha et objekt som passer, et hus med funksjon og sjel (bibliotek, teater, kultur, museum, rådhus, e.l.) og som fortjener den opphøyethet som bare arkitektens storhet kan gi. Plassert nær byens sentrum, gjerne på et lett synlig sted og med 'sugende' omgivelser. Velg et objekt som er relevant og gi arkitektene utfordringen gjennom en åpen konkurranse. Det ville gitt byen merverdi.

Men et hybelhus på Remmen er ikke rett objekt til slikt formål, det forstår alle!

Ovenfor har jeg bevisst satt uttrykkene litt på spissen. Det mener jeg er nødvendig for å vekke oppmerksomhet og samtidig danne motvekt til arkitektens meget tendensiøse fremstilling. Det vises for øvrig til Riksantikvarens uttalelse, referert i innledende avsnitt.

Elevenes korttidsopphold og skolens markedsbehov bør ikke og kan ikke settes foran hensynet til dem som bor og lever i området, foran Haldens egne innbyggere. Jeg oppfordrer Halden kommune til å gjøre den omvendte prioritering.

INNSTILLING:

Halden Studentby er en god idé. Den idéen tjener Halden godt og fortjener realisering. Idéen kan med fordel løses med ett av de andre alternativene, og det med stor suksess.

Innstilling: Avstå fra alternativ 1, tårnbygget; velg at annet alternativ (ref. mitt punkt 8 ovenfor).

Side 4 av 5: En virkelighetstro fremstilling, sett fra Rødsveien 85A
Side 5 av 5: Referanser til andre prosjekter i Halden

En virkelighetstro fremstilling

En virkelighetstro fremstilling



Proporsjonalt korrekt fremstilling av tårnet sett fra Rødsveien 85A (mål og proporsjoner hentet fra arkitektens underlag). Man må forstå at beboerne i nærområdet ikke oppfatter dette som et landemerke, men som en forsøpling av nærområdet, natt som dag.

Forslagsstiller: Tårnet som framstilles i planforslaget er realistisk, og er dimensjonert tett opp mot rammene av planen med utgangspunkt i en nøyaktig modell som er plassert i et detaljert kart. Det framkommer ikke hvordan Eide har framstilt sin «virkelighetstro fremstilling», men den gir ikke et riktig bilde av det prosjekterte tårnet.

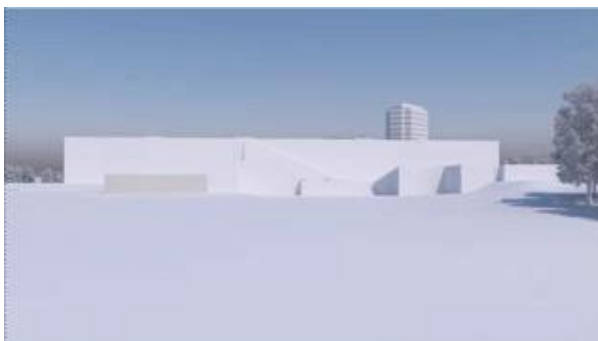
Nedenfor er vist arkitektens illustrasjon av tårnet, sett fra Rødsveien 70. (planforslagets side 60 av 80).



Dette punktet i Rødsveien er sikkert bevisst valgt for det er ikke derfra tårnet skjemmer mest, og det er heller ikke der flertallet i øvre Rødsveien bor (igjen en tendensiøs fremstilling).

Det er også påfallende at man velger en miniatyr-fremstilling, og at tårnet konsekvent framstilles lavere og smalere, i tillegg også mer kontrastløst mot omgivelsene, enn hva man virkelig vil oppleve i de nære omgivelser, der folk lever og bor.

Forslagsstiller: Framstillingen er korrekt ut fra prosjektert bygg, kartgrunnlag og planens rammer. I det valgte punktet ligger dessuten blokka med «bresida» til, slik at den blir så dominerende som mulig. Dette er ikke en tendensiøs framstilling.



Til venstre er vist arkitektens illustrasjon av tårnet, i krysset ved Svinesundsveien. (planforslagets side 61 av 80). Ingen vil oppfatte dette som storslagent.

For hvem er dette tenkt å være et landemerke?

I så måte har tårnet absolutt null verdi, særlig om de so kjører har blikket rettet mot trafikken i krysset.

Er det virkelig verdt å satse på dette?

Referanse til andre prosjekter i Halden



Jeg mener å kjenne igjen arkitektens problemstilling fra da den 'hvite blokka' kom opp, i forlengelse av Tistasenteret, for noen år tilbake? Se bildene over og under. Et eklatant brudd både med Haldens byggeskikk og med Tista-områdetets øvrige arkitektur. Fra folkedypet kom protestene umiddelbart da realitetene ble synlige. Synd at ikke kommunens beslutningstagere så det i tide, den gangen. Visst kan man si at 'bråket har lagt seg' nå. Tenk da på den resignasjon, i tillegg også den visdom, som ligger i Riksantikvarens uttrykk: "Når de er bygget, er det for sent å angre på utforming og materialvalg" ...!

Jeg mener det er klokt, denne gangen, å unngå samme feilbehandling og samme feilbeslutning.



Forslagsstiller: Vi kan ikke se hvilken relevans dette har for denne saken.

Fra ulike byggherrer har vi de senere årene sett flere forprosjekter som under byggesaksbehandlingen har blitt nedskalert av teknisk etat. Slik har prosjektene blitt tilpasset den tradisjon Halden er kjent for. Dette grunnleggende hensyn må også gjelde for Remmen Studentby. Det man ikke tillater i sentrumsnære områder kan heller ikke tillates på Remmen. Skolebygget er en unik, vellykket arkitektur som blir satt til side (overskygget) av tårnet, om man skulle tillate det.

Byggherrer drives av økonomiske prioriteringer og da må det av og til settes grenser. I tilfellet med Remmen Studentby har arkitekten fått fritt spillerom, er også tildelt rollen som forslagsstiller og har selv utformet planbeskrivelsen. Kommunen må nå, og særlig i dette tilfellet, også sette grenser.

Fra	Dato
Vestre Lie Velforening v/kasserer Kari S. Rehnberg	04.04.2020

KOMMENTARER TIL Detaljregulering for Remmen studentby (nasjonal plan-ID: G-723)

Reguleringen innebærer negative endringer i nærmiljøet vårt. Vi har noen kommentarer til de forskjellige punktene (Sitat er gjengitt i kursiv; våre kommentarer er i fet normalskrift).

Sammendrag fra saken lyder - forkortet: «Planforslaget vil ved sluttbehandling erstatte reguleringsplanen som ble vedtatt i 2013, og som la til rette for studentboligene som er bygget. Intensjonen i den planen var å integrere byggene i landskapet uten å bryte landskapssilhuetten. Planforslaget som nå foreligger bryter med disse intensjonene, da det i stedet 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 kan være positivt i noen tilfeller.....»

Hovedutvalget gir bl.a. følgende tilbakemelding til tiltakshaver:

- Høydebestemmelsene i gjeldende reguleringsplan kan utfordres i reguleringsarbeidet. Dette utsagnet kan tolkes på forskjellige måter?

Planen ble konsekvensutredet med flere temaer, hvor bl.a. temaene Friluftsliv, Landskap og Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet er viktige for oss.

Kommunedirektørens vurdering:

«Selve innholdet i planen, bebyggelsen det legges opp til, er ikke vanlig i Halden. Bygningskroppen det reguleres for er et tårnhus med tillatt byggehøyde på 108 m over havet.....»

«Kommunedirektøren kan ikke se at det planlagte bygget vil ha betydelige negative konsekvenser for beboere i området.....»

«Landskapet i området er preget av store drag, og har i den forstand en skala som kan tåle et storskala «objekt».....»

Byggets funksjon som «stedsmarkør» fordrer imidlertid at det ikke oppstår stedsmarkører over det jevne....»

«Å opparbeide sosiale møteplasser av høy kvalitet er imidlertid svært viktig i studentbyer...»

Kommunedirektøren ønsker en faglig vurdering, eventuelt simulering ang. kastevinder og/ eller ubehagelig turbulens på bakkeplan i forbindelse med tårnbygget, men påpeker:

«Halden er ikke spesielt vindutsatt....»

Avkryssede vesentlige vurderingskriterier fra kommunedirektøren er:

Betydning for næringsutvikling, IKT og innovasjon samt Forhold som gjelder folkehelsen. Forhold som gjelder barn og unge, samt Betydning for miljøet er derimot ikke avkrysset.

Vi vil komme tilbake til noen av disse påstandene under.

I «Halden kommune PLANBESKRIVELSE MED KONSEKVENSTREDNING for «Detaljregulering for Remmen studentby» utarbeidet av Stenseth Grimsrud arkitekter as heter det:

1.1 Hensikten med planen

Stenseth Grimsrud ønsker med tårnhuset å skape en arkitektonisk helhet og styrke studentsamholdet.

Kommentar: Ordet «tårnhus» minimaliserer bygget fra å være den største boligblokka i Halden til å bli et hus. Vi kan heller ikke se at tårnbygget skaper en helhet – tvert imot. Det føyer seg ikke inn i landskapet som de andre byggene, og er av kommunedirektøren nevnt som en stedsmarkør med sine 48,6 meter over bakkenivå, 14 etasjer + sokkeletasje. Dette tilsier at det blir høyere enn 15 etasjer siden sokkeletasjen sannsynligvis er høyere enn en vanlig etasje, og det vil dessuten være lufteanlegg e.l. oppe på taket. Til sammenligning er de eksisterende byggene på maks 6 etasjer. Altså vil tårnbygget være to og en halv gang så høyt som de andre byggene – og attpåtil ligge på en høyde i forhold til mye av landskapet rundt. Når det gjelder styrking av studentsamholdet, er ikke dette avhengig av et tårnhus. Studenter finner hverandre uansett - og sjelden i store grupper. Det er samlingspunkter i hver etasje i de eksisterende hybelhusene, og Høyskolen scorer allerede godt på trivsel. De kan også møtes ute på tunet eller i selve hovedbygget på Remmen. Der er det både bibliotek og grupperom. Tårnbygget vil dessuten i perioder skyggelegge studentboligene (s. 68) og det felles uterommet de har i tilknytning til disse. Dermed blir de nærmest tvunget innendørs. Det er ikke positivt.

Studentene selv synes også litt skeptiske iflg. sakspapirene (s. 8 i Sammendrag av innspill til planarbeidet fra Stenseth Grimsrud arkitekter as) opptatt av boligens plassering i forhold til hverandre og det generelle miljøet som vil komme som resultat av boligen.

4.2 Stedets karakter

Stenseth Grimsrud påpeker at studentboligene omkranser en kolle, og at det Nordøst for planområdet ligger et boligområde bak en åsrygg med mye vegetasjon slik at høyskolecampus ikke er synlig herfra.

Kommentar: Vi forstår ikke helt hvilket boligområde det siktes til, kanskje Låbyområdet? Men studentboligene og Høyskolen ligger på en høyde. I forbindelse med kartet s. 54 (6.4.4) står det «høytliggende boligområde», men kotene viser tydelig at boligene langs den nedre delen av Rødsveien og i krysset BRA-veien/ Rødsveien slett ikke er høytliggende boligområder – heller ikke de nedre delene av Lille Edet.

Forslagsstiller: Her menes bebyggelsen nordøst for planområdet, altså bebyggelsen øst for Rødsveien. Herfra er selve campusen knapt synlig, mens studentbyen kan skimtes mellom trærne. Her burde ordet «åsrygg» med f.eks. øst for Remmenbekken.

De eksisterende boligområdene rundt – også det nybygde området på Lille Edet - er båndlagt til lavhusbebyggelse med maks mønehøyde på hhv. 7, 5 og 8,5 m. Da er det uforståelig at det på en høyde i samme område skal kunne tillates et tårnbygg på 48,6 m over bakken. Vi er ett kongerike?

Bildene i planforslaget (s. 56 – 62) er tatt i sommerhalvåret slik at løvtrærne delvis dekker de eksisterende studentboligene. I vinterhalvåret framstår studentboligene tydelig i terrenget. Mange

av bildene er dessuten tatt fra forholdsvis høye punkter – slik at studentboligene blir mindre framtrepende.

Forslagsstiller: Bildene er tatt fra flere vinkler og høyder.

Det er høydedrag på hver side av Høyskoleområdet, men du må helt opp på toppen av dem for å se rett på studenthyblene eller se dem ovenfra.

4.4.1 Topografi og Landskap

Mot Remmenbekken i øst er det et ravinelandskap. Eksisterende studentboliger ligger innpasset i terrenget. Ny og høyere bebyggelse innen planområdet vil kunne være synlig fra flere steder i landskapet.

Kommentar: Eksisterende studentboligers tilpasning i terrenget er nevnt over, og de kan tydelig ses fra de fleste boligområder rundt Remmen – bortsett fra boligene syd for riksvei 204 (tidligere riksvei 21). Et tårnbygg på 48,6 m over bakkenivå vil garantert ses fra alle retninger og bryte landskapsilhuetten. Et kulturlandskap blir rasert, og følelsen av å bo i et forholdsvis landlig område forsvinner (se også 6).

4.9.1 Kjøreadkomst og parkering

Ved at flere av studentene vil bo nærmere studiestedet vil trolig parkeringsbelegget, og dermed trafikkmengden, reduseres, iflg. Stenseth Grimsrud.

Kommentar: Vi stiller oss tvilende til påstanden siden mange studenter har bil ved til- flytting. Mange har deltidsjobb her eller i Sverige og kan ikke være avhengig av offentlige transportmidler.

Fylkeskommunen påpeker manglende parkeringsløsninger i planarbeidet, hvorpå Stenseth Grimsrud svarer: Ved en realisering av tiltaket vil etterspørselen etter p-plasser reduseres. Om man i tillegg innfører p-avgift vil etterspørselen reduseres ytterligere. Hybelhusene er visstnok til fordel for studentene, men dette utsagnet viser at fokus likevel ikke er til deres beste. Parkeringsavgiften kan jo nettopp føre til at studentene ser seg tvunget til å velge et annet bosted. Fokus ligger kanskje heller på å bygge noe nytt og annerledes?

Iflg. s. 9 i Sammendrag av innspill til planarbeidet fra Stenseth Grimsrud arkitekter as påpeker studentene nettopp at det er viktig for dem at det blir et større fokus på parkeringsmuligheter og kollektivtransport fremover. De er kanskje ikke klar over at parkeringsavgift kan bli neste trinn....

Forslagsstiller: Hele samfunnet er i endring mht. transport. Det skal i mindre grad tilrettelegges for personbiltrafikk. Som over alt ellers i samfunnet vil er slike tiltak lite populære blant studentene som kjører bil. Få av studentene som bor på Remmen har i dag bil, og planen legger ikke opp til at det skal etableres flere parkeringsplasser. Dersom flere studenter får mulighet til å bo på Remmen, framfor å pendle, vil etterspørselen etter parkeringsplasser kunne gå ned. Om det i tillegg innføres en parkeringsavgift, vil det bli lite lukrativt å eie en bil man kanskje ikke trenger, og som står parkert utenfor studentbyen. Parkeringsavgift vil også være et insentiv til å ta kollektivtransport eller samkjøre. Planen styrer ikke organiseringen av parkeringsplassen.

4.9.5 Mobilitet for gående og syklende

Stenseth Grimsrud mener det bør vurderes om kollektivdekningen mot sentrum kan bli enda bedre som følge av videre studentboligutbygging på Remmen.

Kommentar: De tar kanskje i litt hardt her? Ellers i planen påpekes det at det meste studentene trenger, ligger innenfor gangavstand.

***Forslagsstiller:** Det er riktig at de fleste daglige funksjonene ligger innenfor gangavstand (butikk, bolig, treningsrom, bibliotek, bokhandel, forelesningssaler osv.) Med en større mengde fastboende studenter vil allikevel etterspørselen etter busstransport mot sentrum kunne øke.*

4.16.1 Risikomatrise

Stenseth Grimsrud mener byggeområdet verken er vindutsatt eller utsatt for sabotasje og terrorhandlinger.

Kommentar: Det var vindstyrke 12-15 m/s på torsdag med liten storm i kastene, og klimaendringene vil bidra til mer vær. Tårnbygget står ikke nede i dalen, men på en høyde.

NVE påpeker dessuten: Hensyn til klimaendringer skal også vurderes (s.11 i Sammendrag av innspill til planarbeidet fra Stenseth Grimsrud arkitekter as)

Terrorhandlinger kan man ikke vite noe om, og de kan vanskelig forutsies, men et tårnbygg synes mer utsatt i et slikt tenkt tilfelle enn en lavere og bredere lamellblokk.

Studentene selv er også opptatt av sikkerhet iflg Sammendrag av innspill til planarbeidet fra Stenseth Grimsrud arkitekter as (s.8)

Vi stiller dessuten spørsmål ved brannsikringen og evakuering i et slikt høyt bygg.

***Forslagsstiller:** Området er ikke spesielt vindutsatt, men perioder med kraftig vind vil selvsagt forekomme. Viktigst er forholdene i uteoppholdsarealene. Her vil det gjøres en analyse av de lokalklimatiske forholdene slik at området blir opparbeidet for skape de beste forholdene for studentene.*

Brannsikkerheten prosjekteres av en brannkonsulent etter gjeldende regler.

5 Beskrivelse av løsningsforslaget

5.2.1 Bebyggelse og anlegg

Tårnet vil erstatte deler av dagens felles uteoppholdsareal, men tenkes som et samlingspunkt i anlegget med fellesfunksjoner på bakkeplan som vil kunne benyttes av alle studentene som bor i anlegget.

Kommentar: Vi viser her til våre kommentarer i 1.1 over og vil tillegge at nettopp utetunet kan være positivt for studentene med tanke på frisk luft og uteliv.

6 Konsekvensutredning

I det følgende vil vi se noen punkter under ett:

Nær det varslede tårnbygget er det et dokumentert gravminne fra jernalderen, og foten av kollen vil bygges noe ned i byggeprosessen. Tårnbygget vil ha en liten negativ konsekvens (-) da tårnets høyde og plassering i foten av kollen vil kunne endre kulturminnets opplevelsese- verdier noe. (6.4.2.1 Samstilling og vurdering av konsekvenser – kulturminner og kulturmiljø)

Pilgrimsveien i Remmendalen (ID FK00019755) ligger tett ved det planlagte tårnbygget. (6.4.3.1 Friluftsområder – karakter, bruk og tilrettelegging) Stien...framstår som en typisk skogssti der man kan være relativt uforstyrret på tur i naturen, men likevel tett på bebyggelsen.

Kommentar: Bildet s. 51 i planforslaget er tatt før felling av Harzgran med påfølgende vindfall, og det viser dermed ikke dagens situasjon. Remmendalen er et ravinlandskap, og studentboligen nærmest Pilgrimsveien og bekken framstår nå som ruvende for de som går på stien. Et tårnbygg på 48,6 m bare noen meter unna vil forsterke dette ytterligere. Stien er flittig benyttet. Den begynner helt nede ved sjøen ved Refne, og Halden kommune har tidligere lagt planer for at denne grønne lungen skal

forlenges helt opp til Høiåsmarka. Friluftsområdet er spesifisert som viktig på kartet s. 52 i planforslaget. Når forslagsstiller sier at ny og høyere bebyggelse i området vil kunne være synlig fra flere steder i

landskapet og bryte landskapssilhuetten, er det en sterk underdrivelse av de faktiske forhold. Bygningene nær Pilgrimsveien i bunnen av dalen vil med dette inngrepet oppleves overskyggende og tett på, og følelsen av å være relativt uforstyrret vil gå tapt.

Man kan dessuten fortsette vandringen fra Pilgrimsveien og inn i skogen igjen ved Lille Edet og opp på åsryggen sør/ sørvest for Høyskolen. Her finner man en gravrøys, sannsynligvis fra bronsealderen siden den ligger høyt og med god utsikt til sjøen. Et tårnbygg vil høyst sannsynlig ses fra denne røysa som ble anlagt for ca. 3700-2500 år siden. Turen i skogen og kulturlandskapet vårt vil dermed endres til en tur rundt tretårnet....

6.4.6.1 Samstilling og vurdering av konsekvenser - arkitektonisk og estetisk utforming.

Vi forstår ikke konklusjonen i tilknytning til tårnbygget, s. 72. 3+ veier opp mot 3- i volum/ skala/ materialitet. Bokkvalitet scorer 2+ fordi en stor andel av boligene i tårnet vil få gode solforhold og utsyn eller utsikt, men siden de vil skygge for eksisterende hybler (sol, skyggeforhold, eksisterende bebyggelse og uteområder), gis det 1-. Likevel er konklusjonen at oppføring av tårnbygget har en stor positiv konsekvens, 3+.

Samlet konklusjon – alle utredningstemaer s. 74 : ...Samlet sett vil symbolverdien knyttet opp til et høyt massivtretårn kunne veie opp for fjernvirkningsproblematikken slik vi ser det.

En allerede for liten og populær idrettsplass slik alternativ 3 berører, er det derimot vanskelig å erstatte.

Kommentar: Massivtretårnet skal visstnok være en stedsmarkør og ha en symbolverdi. Da er det merkelig at det bygges på den siden av campus hvor det synes minst, jfr. alle foto s.

56-62. Tårnet er minst framtrædende sett fra riksvei 204 (tidligere riksvei 21) – som jo er hovedveien inn til Høyskolen (alternativ F, s. 61). Det er vi fastboende som vil se det år etter år - og vi vet allerede godt hvor Høyskolen ligger og hva den står for. Stenseth Grimsrud ønsket i utgangspunktet at tårnbygget skulle være navet med studentboligene i en fifteform rundt. Vi ser det slik at det faktisk er Høyskolen som er navet – ellers ville ikke studentene ha vært her. Slik sett er selve undervisningsbygget navet – og tårnbygget

burde kanskje ha ligget på gressletta mellom campus og fylkesveien? Der hadde det iallfall vært en stedsmarkør for de tilreisende – i motsetning til nå. Likevel er vi sterkt imot et tårnbygg uansett plassering. Vi ønsker studentene velkommen til byen, men i hybelhus tilsvarende de som ligger der nå eller lavere. Symbolverdien er det vel egentlig selve Høyskolen som står for.

En ny fotballplass kan vel heller ikke være det vanskeligste å få til?

Multiconsult sin rapport viser at grunnforholdene i hele dette området er preget av kvikkleire og sprøbruddsmateriale. Tårnbygget kommer trolig på fjell iflg. rapporten, s. 3, men altså bare trolig. Foretaket presiserer imidlertid: Aktsomhetsområde vil trolig komme bak alle planlagte bygg. Det gjøres oppmerksom på at regelverket vedrørende bygging i

kvikkleireområdet (NVEs retningslinjer) trolig revideres om kort tid, og de nye kravene kan medføre strengere krav.

Kommentar: Beboere i området har tidligere vært evakuert pga. ulovlig endring langs bekken med påfølgende sprekk i Rødsveien. Vi ble lovet at det aldri skulle skje igjen. Senere ble en byggeplan for deler av området likevel vedtatt - der Halden kommune fraskrev seg alt ansvar. Med dette fortsatt i minnet ønsker vi at en utbygging skal foretas som tar hensyn til våre ønsker og vår sikkerhet. Rystelser

kan påvirke kvikkleire. Siden det kommer nye forskrifter, føler vi at dette blir et hastevedtak for å unngå disse – og følgelig noe som kan sette beboeres sikkerhet i fare enda en gang.

Konklusjonen vår er som sist gang:

Vi er ikke positive til et tårnbygg av grunner som nevnt over, og mener at utbygging av hybler må skje på en annen måte for at Samskipnaden skal dekke 20% av studentenes boligbehov.

For Vestre Lie Velforening

Vedlegg til uttalelser apr. 2020 fra Vestre Lie Velforening



Fjernvirkning s. 54.

Kommentar: Bildet er tatt 3. apr. i år og viser dalføret sett et par høydemeter ovenfor punkt D s. 59 i planforslaget, Idunns vei. Bilde D i planforslaget er tatt på motsatt side av Idunns vei 6. Huset i forkant av bildet er Idunns vei 8, beliggende på samme høyde.

Bildet er tatt i bakkant av Coop Prix-butikken som ligger på toppen av den samme bakken som vises på bilde D.

Den øverste husrekka oppe til høyre i bildet er den øverste bebyggelsen på Lille Edet; den nedre ses til venstre for låven.

Vi kan ikke forstå annet enn at tårnbygget vil dominere og nærmest rasere landskapet – tatt i betraktning at de eksisterende blokkene er ca. 20 m høye – og at tårnbygget blir 48,6m.

Fra	Dato
Statsbygg	14.04.2020

Høringsuttalelsen sendes på vegne av Høgskolen i Østfold og Statsbygg.

Vi støtter det anbefalte løsningsforslaget som baseres på alternativ 1 i konsekvensutredningen. I forslaget er arealer som tidligere var foreslått til lamellblokker tatt bort på grunn av kvikkleire, mens det tilrettelegges for en høyblokk i 15. etasjer for 209 studenthybler.

Det nye bygget planlegges innenfor Studentsamskipnaden i Østfold sin eiendom, mens enkelte tiltak for uteopphold foreslås på Statsbygg sin grunn (benker, bord og tursti). Vi er positive til dette og understreker viktigheten av å tilrettelegge for gode uteområder på denne sentrale delen av campus. Tårnhuset blir et markant bygg i campusområdet og vi støtter vektleggingen av god estetikk, form, materialbruk og arkitektur, slik at det fremstår som et godt integrert og positivt tilskudd til området. Vi opprettholder tidligere innspill til høringsutkastet når det gjelder parkering og miljøprofil som fremkommer i brev fra Høgskolen i Østfold datert 25. mars 2019.

JR, 28.04.2020