



Halden kommune

Byggesak

MOTH ARKITEKTER AS
Skiferveien 22
1784 HALDEN

Deres ref: Vår ref: Arkivkode: Saksbehandler: Dato:
2017/6510-2 066/0812 Martine Hakelund Hansen, 47 47 61 21 17.01.2018

REFERAT FRA FORHÅNSKONFERANSE 66/812- KJÆRLGHETSSTIEN 28

Referatet er basert på det underlag av materiale som er fremlagt i forhåndskonferansen

Dato og sted for forhåndskonferansen

Storgata 7. Onsdag 17.01.2018.

Forhåndskonferansen avholdes vedrørende tiltak/ eiendom

Ombygging av mellombygg, rehabilitering av helsehuset og nytt parkeringsdekke.

Møtedeltagere

Ansvarlig søker- Ole- Jørgen Moth
Tiltakshaver- Halden kommune ved André Øraas
Juridisk rådgiver- Espen Waleur
Saksbehandler – Martine Hakelund Hansen

Tiltakshavers beskrivelse av tiltaket

Det er utført et forprosjekt vedr. ombygg av mellombygget ved Halden Helsehus for å se om Legevakten og Kommuneoverlegen kan benytte disse lokalene etter en ombygging. Det er videre ønske om innvendige rehabilitering av helsehuset og etablering av et nytt parkeringsdekke over eksisterende parkering for å øke antall parkeringsplasser i området.

Gjeldende plangrunnlag

Det finnes en gammel reguleringsplan G-519 for Stangeløkka. Den er ikke listet opp i kommuneplanens arealdel over planer som skal gjelder fullt ut der det ikke er samsvar med kommuneplanens arealdel. Den inneholder ingen bestemmelser som er relevant for Helsehuset. Derfor er det kommuneplanens arealdel som gjelder, og eiendommen er avsatt til bebyggelse og anlegg. Utnyttelsesgraden er derfor 30 %.

Dispensasjoner

Dersom utnyttelsesgraden på 30 % overstiges, må det søkes dispensasjon fra denne. Bygningsmyndigheten mener at det bør ligge til rette for å inngå dispensasjon, da 30 % BYA ofte ikke er tilstrekkelig utnyttelsesgrad for næringsbygg.

Postadresse:
Postboks 150, 1751 Halden
E-post:
postmottak@halden.kommune.no

Besøksadresse:
Storgt. 7
Internett:
www.halden.kommune.no

Telefon:
69 17 45 00
Telefaks:
69 18 00 58

Bank:
5315.05.15218
Org.nr:

Etter kommuneplanen § 2 krever utbygging av områder avsatt til utbyggingsformål reguleringsplan, men mindre tiltakene faller inn under unntakene i § 3. Rehabiliteringen og tilbygget faller inn under § 2 a) «tilbygg/påbygg/underbygning av bygninger». Det nye parkeringsdekke som skal bygge over eksisterende parkeringsplass faller ikke under noen av unntakene, og utløser derfor plankrav. Vi anbefaler derfor at det søkes om dispensasjon for plankravet, da det er lite hensiktsmessig å kreve reguleringsplan for parkeringsdekke.

Estetisk utforming og hensyn til omgivelsene

Tilbygget bør tilpasses omkringliggende bebyggelse.

Byggegrense mot vei og avkjørsel

Det nye parkeringsdekke krever tiltalelse etter veiloven for å bygge nærmere kommunalvei enn 15 meter. Det er også mulig at det må søkes om utvidet avkjøringstillatelse.

Uttalelse fra annen myndighet

Bygningsmyndigheten vil sende søknaden på høring til Østfold fylkeskommune, planavdelingen i kommunen og veimyndigheten i kommunen. Ansvarlig søker har ansvar for å søke tiltaket inn til arbeidstilsynet.

Annet

Det er kommunen som eier Halden helsehuset, mens det er fylkeskommunen som eier Halden Sykehus. Prosjektet på helsehuset er avhengig av samtykke fra fylkes kommunen. Dette skal tiltakshaver avklare.

Det gjøres oppmerksom på at forhåndskonferansen kun har karakter som gjensidig orientering og den gir ikke noen av partene rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter og politiske vedtak mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, forlenget saksbehandlingstid og endring av saksbehandlingsprosessen.

Referatet skal vedlegges eventuell melding eller byggesøknad som senere innsendes.

Referat godkjent og kopi mottatt:

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Martine Hakelund Hansen
saksbehandler

Kopi til:
André Øraas

Eiendom, Havn, Rokke og Renovasjon