



# Halden kommune

## Plan

Halden kommune  
Postboks 150  
1751 Halden

Deres ref:

Vår ref:  
2019/5938-3

Arkivkode:  
100

Saksbehandler:  
Erik Vitanza,

Dato:  
19.01.2020

### — Kunngjøring - varsel om oppstart av planarbeid

## Detaljreguleringsplan for Os - Rødsberg

Med dette varsles oppstart av reguleringsarbeid for området Os - Rødsberg, planID: G-728.

Reguleringsplanarbeidet skal svare på følgende vedtak fattet i kommunestyret 14.11.2019 (PS107/2019), og 19.12.2019 (PS 150 /2019):

---

### Vedtak, PS107/2019

*Os-prosjektet igangsettes med følgende endrede veivalg og forutsetninger:*

- 1. Os barneskole beholdes og totalrenoveres under forutsetning av at man når kravene til universell utforming og et moderne skolebygg. Prosjektering av skole og idrettshall skal sees i sammenheng.*
- 2. Idrettsarena med basishall som er planlagt på Os-tomta, skal bygges så raskt som mulig slik at den står ferdig til skolestart 2022.*
- 3. Innen utgangen av året skal det utarbeides en vurdering av de pedagogiske, praktiske og økonomiske fordeler og ulemper ved 1-10 skole og 1-7 skole i sentrum, basert på dagens skolegrenser.*

---

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

**Besøksadresse:**  
Storgata 7  
**Internett:**  
[www.halden.kommune.no](http://www.halden.kommune.no)

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

**Bank:**  
5315.05.15218  
**Org.nr:**  
959 159 092

1. Os skole utbygges og totalrenoveres som en moderne og universelt utformet 1-7-skole.
  2. Kommunedirektøren bes arbeide videre med å erverve tilleggsareal. Det må sikres tilstrekkelig uteareal på bakkeplan.
  3. Beslutning om Rødsberg ungdomsskoles fremtid utredes videre, ved blant annet å se på muligheten for å etablere en fremtidig ungdomsskole på Os-området.
  4. Kommunedirektøren bes igangsette detaljregulering.
  5. Kommunedirektøren bes fremlegge en tidsplan for hele prosjektet, hvor også medvirkning fra involverte parter er med.
- 

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for barneskole, idrettsarena og basishall i sentrum, samt å vurdere mulighetene for å inkludere ungdomsskole i fremtiden. Planen skal erstatte den reguleringsplan som ble utarbeidet for 1-10 skole og idrettsarena (vedtatt 03.09.2019, ugyldiggjort 14.11.2019). Forutsetningene for planarbeidet er endret, og kommunen finner det mest hensiktsmessig å påbegynne nytt planarbeid. Planarbeidet utføres av kommunen. Planområdet har et areal på ca. 130 dekar, og omfatter flere boligområder, offentlige bygg, naturområder, hensynssoner for kulturmiljø og offentlig veggrunn/ kommunalt restareal. Planområdet er vist med rød skravur på kartutsnittet. Det er to hovedårsaker til at kommunen varsler et så stort planområde:

1. Dersom det viser seg hensiktsmessig at ungdomsskoletrinnene ved Rødsberg også skal benytte idrettsanlegget i undervisningssammenheng, vil kommunen sikre trafikkikker og effektiv adkomst. Dette kan innebære å regulere gangveier mellom Rødsberg og Os.
2. Som nevnt ovenfor er forutsetningene for planleggingen av sentrumsskolene er endret. Dette kan innebære at det åpner seg nye muligheter for plassering av idrettsanlegget, i Os-området. Kommunen ønsker handlingsrom til å endre plassering av hallen, dersom det skulle vise seg å ha positive konsekvenser for fremdrift, kostnader og kvalitet.

Planområdet vil sannsynligvis bli betydelig redusert i løpet av planprosessen.

Det kan i løpet av planarbeidet bli aktuelt å innarbeide funksjoner utover skole og idrettsarena/basishall, dersom det foreligger argumenter av samfunnsmessig betydning. Kommunen vil samtidig presisere at hensikten med planarbeidet ikke er å løse alle utfordringer innenfor planområdet, men snarere å opprettholde fremdrift særlig for idrettsarenaen, for å overholde kommunens forpliktelser ovenfor fylkeskommunen og på den måten søke å sikre et solid videregående skoletilbud.

Det pågår parallelt reguleringsarbeid for utvidelse av Os gravlund, som overlapper planområdet som kunngjøres her. Disse planene vil sees i sammenheng og koordineres fortløpende.

Deler av planområdet vil bli *detaljregulert*, slik at man kan gå rett videre til byggesak etter at planen er vedtatt. Det kan bli aktuelt å *flateregulere* deler av området, det vil si å spesifisere arealformål og byggehøyder, uten noe større detaljnivå. Eksempelvis vil kommunen detaljregulere raskest mulig for idrettsarena, mens man for skolen vil ønske et mere omfattende

medvirkningsopplegg, som vil ta mere tid. For ikke å bremse prosessen for idrettsarenaen *kan* det derfor bli aktuelt å operere med forskjellig detaljnivå for de forskjellige funksjonene, for så å følge opp med detaljreguleringsarbeid for skolen som egen plan om nødvendig.

Kommunen ønsker i utgangspunktet å detaljregulere for begge funksjonene i en samlet plan, men vil benytte seg av den fleksibiliteten som Plan- og bygningsloven legger opp til dersom det viser seg hensiktsmessig.

I løpet av det forrige planarbeidet ble det gjort en mengde utredninger, det ble gjennomført medvirkningsmøter, og det kom et stort antall innspill. Kommunen vil utarbeide det nye planforslaget med dette som bakteppe, og søke å imøtekomme tidligere innsendte innspill så langt det lar seg gjøre. Likevel presiseres det at innspill som ble sent til det foregående planarbeidet bør sendes også denne gang, dersom de fortsatt er av relevans.

### **Konsekvensutredning (KU)**

Kommunen vurderer tiltaket til ikke å utløse direkte *krav* om konsekvensutredning etter §6, men at det faller inn under tiltak som etter KU-forskriftens vedlegg II, §11, bokstav j), skal *vurderes* konsekvensutredet etter kriteriene i §10. Tiltaket berører noen tema i kriteriene.

Det vil derfor bli utarbeidet konsekvensutredning av planen, men uten planprogram eller KU-melding. Aktuelle tema for konsekvensutredning redegjøres for her:

- Uteoppholdsareal
- Universell utforming
- Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen
- Kriminalitetsforebygging
- Stedstilpasning/landskapstilpasning
- Transportbehov og trafikk
- Kulturminner og kulturmiljø
- Arealbruk
- Nærings og samfunnsinteresser
- Forurensning
- Sikkerhet og beredskap

Det skal, i løpet av planprosessen, gjennomføres alternativvurderinger i forhold til temaene. Alternativene vil legge det samme romprogrammet til grunn og operere innenfor Os-området, og vil således ikke gå inn på alternative lokaliseringer, men snarere være en metode for å drøfte organiseringen av funksjonene innenfor området, og eventuelle avbøtende tiltak eller variasjoner som begrenser negative konsekvenser. Vurderingene skal sees i sammenheng med omgivelsene, også ut over planområdets avgrensning.

### **Planprosess, medvirkning**

Det legges opp til en medvirkningsprosess i tråd med kravene i plan- og bygningsloven. Behov for informasjonsmøter samt møter med berørte parter og faginstanser vurderes og avholdes fortløpende. Halden kommune vil også invitere til informasjonsmøte om planen i forbindelse med offentlig ettersyn av planforslaget.

## **Innspill**

Halden kommune vil sette stor pris på innspill til planarbeidet. Innspill merkes med «*Innspill til Detaljregulering for Os – Rødsberg*» og sendes til:

[postmottak@halden.kommune.no](mailto:postmottak@halden.kommune.no)

eller i form av brev til:

Halden kommune - Postboks 150, 1751 Halden

Frist for innspill vil være **23. februar 2020**

*Denne kunngjøringen gjennomføres i henhold til Plan- og Bygningslovens §12-2.*

Varslingsdokumentene blir også gjort tilgjengelige på Halden kommunes hjemmeside:

[www.halden.kommune.no/kunngjoringer](http://www.halden.kommune.no/kunngjoringer)

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Erik Vitanza  
Arkitekt

