SG &CO
Stenseth Grimsrud arkitekter AS
NO 834407922 MVA
www.sgco.no

Strandstredet 1
PB 91, 1751 Halden
Telefon : 69 17 63 40

Verkstedveien 10
PB 895, 1670 Kråkerøy
Telefon: 69 30 39 40

Vurdering av krav til konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2017-06-21-854).

- Detaljregulering Folkvang -

1 Beskrivelse av tiltaket og planområdet

Tidligere Folkvang skole ligger i dag brakk. Området ligger forholdsvis sentrumsnært, inniblant eksisterende boligbebyggelse, og er lett tilgjengelig via eksisterende vei-, og gangveisystem. Formålet med planarbeidet er å transformere skoleområdet til et nytt boligområde. Hovedformålet vil være bolig / leiligheter. Foreløpig er det beregnet at prosjektet vil kunne romme ca. 150 boenheter.

Den demografiske sammensettingen i Halden vil endre seg betydelig de nærmeste årene, med behov for boenheter egnet for eldre mennesker. Noe av intensjonen med planen er derfor å legge til rette for en kombinasjon av omsorgs-/livsløpsboliger og ordinære leiligheter. Det vil også legges inn fellesarealer og nødvendige støtte-/tjenestefunksjoner. Disse funksjonene vil falle inn under planformålet «offentlig eller privat tjenesteyting». Disse funksjonene vil omfatte mindre enn 10% av den planlagte bygningsmassen.

Området inngår i dag i en eldre (og utdatert) reguleringsplan, og ligger som «framtidig byggeområde B3» i kommuneplanens arealdel. Området er konsekvensutredet på kommuneplannivå. B3 er avsatt til boligbebyggelse / leiligheter, og ligger i «utbyggingsgruppe 1» (2023-2030).

Nedenfor følger en vurdering av tiltaket etter forskrift om konsekvensutredning.

2 Forskriftens § 6

Forskriftens § 6, *«Planer og tiltak som alltid skal behandles etter forskriften»*

I henhold til forskriftens § 6, bokstav b skal reguleringsplaner for tiltak nevnt i «vedlegg I» alltid konsekvensutredes i medhold av et planprogram.

Vedlegg I, punkt 24 omfatter «*Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m^2 (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 11j)».*

Planinitiativet åpner for at det legges inn «*offentlig eller privat tjenesteyting»* i en mindre del av planområdet (under 1000 m^2), men det dreier seg om en underordnet funksjon med et bruksareal som vil ligge langt under grensen på 15 000 m^2. Planinitiativet utløser dermed ikke krav om konsekvensutredning eller planprogram etter forskriftens § 6.

Konklusjon: Det ønskede tiltaket omfattes ikke av vedlegg I, og det utløses derfor ikke krav om konsekvensutredning etter forskriftens § 6.

3 Forskriftens § 8

Forskriftens § 8, *«Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn»:*

I henhold til forskriftens § 8, bokstav a, skal detaljreguleringer som omfatter tiltak nevnt i vedlegg II, vurderes etter forskriftens § 10.

Planforslaget omfatter transformasjon av en nedlagt skole til et annet formål - et utviklingsprosjekt. En slik transformasjon vil derfor kunne regnes som *«Utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder, inkludert kjøpesentre og parkeringsanlegg.»,* jf. vedlegg II, punkt 10, bokstav b).

Planforslaget vil i hovedsak legge til rette for boligformål. En del av boligene vil være tilrettelagt for demensboliger og eldre mennesker som etter hvert vil ha behov for hjemmetjenester. Planen vil derfor også åpne for at det åpnes for nødvendige tilleggsfunksjoner som f.eks. en personalbase i tilknytning til boligene. En slik base vil regnes som *«bygg for offentlig eller privat tjenesteyting»,* jf. vedlegg II, punkt 11, bokstav j).

Konklusjon: Det ønskede tiltaket omfattes av vedlegg II, og må derfor vurderes etter § 10.

4 Forskriftens § 10

Forskriftens § 10, *«Kriterier for vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn»:*

Andre ledd: *«Egenskaper ved planen eller tiltaket omfatter»:*

a.	Størrelse, planområde og utforming	Planen vil legge til rette for et bygg /bygningsdeler for offentlig eller privat tjenesteyting. Omfanget er ikke endelig klarlagt, men det vil dreie seg om en underordnet del av planforslaget, maksimum 1000 m^2. Rent bygningsmessig vil virksomheten integreres i bygningsmassen. Tiltaket innebærer at det til enhver tid vil være ansatte på jobb, at det vil være behov for vaktskifte, ansattparkering med mer. Siden området tidligere har fungert som en skole, ligger forholdene godt til rette med parkering, gang-, og sykkelvei mm. Konklusjon: Det planlagte tiltaket er ikke av et omfang, eller med en utforming som vil gi vesentlige virkninger for miljø eller samfunnet.
b.	Bruken av naturressurser, særlig arealer, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurser	Prosjektet innebærer en transformasjon av et allerede bebygd område, noe som ikke vil skje på bekostning av naturressursene. Alternativet til offentlig eller privat tjenesteyting vil være at det kun legges inn boligformål i planen. Virkningene for miljø og samfunn vil å så fall være de samme. Konklusjon: Tiltaket vil ikke få *vesentlige virkninger* for miljø og samfunn.
c.	Avfallsproduksjon og utslipp	Noe av hensikten med å legge til rette for en ansattebase (tjenesteyting) i tilknytning til boligene, er å redusere transportbehov og reisetid, samtidig som tjenestetilbudet bedres. Den skisserte løsningen vil bidra til å redusere

		utslipp, sammenlignet med dagens løsning som innebærer mye transport av personell. Konklusjon: Tiltaket vil ikke få *vesentlige virkninger* for miljø og samfunn
d.	Risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer.	Det vil utarbeides en ROS-analyse i forbindelse med planarbeidet for å avdekke eventuelle risikofaktorer. Folkvang ligger innenfor et aktsomhetsområde for kvikkleireskred, og det skal derfor gjennomføres geotekniske vurderinger av områdestabiliteten. Før disse vurderingene foreligger, kan det ikke konkluderes endelig med om naturfaren kan medføre vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Hvorvidt det planlegges for rent boligformål eller offentlig eller privat tjenesteyting vil ikke ha betydning for områdestabiliteten.

Tredje ledd: *«Lokalisering og påvirkning på omgivelsene omfatter en vurdering av om planen eller tiltaket kan medføre eller komme i konflikt med*»:

a.	verneområder etter naturmangfoldloven kapittel V eller markaloven § 11, utvalgte naturtyper (naturmangfoldloven kapittel VI), prioriterte arter, vernede vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven	Det er ikke registrert utvalgte naturtyper eller prioriterte arter i området, men det vokser et større eiketre sentralt i området. Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet, men arealet inngår i forlandet til Fredriksten festning. Kulturminnestyresmaktene og forsvarsbygg vil varsles ved oppstart av planarbeid, slik at eventuelle behov kan innarbeides i planforslaget. Konklusjon: Etableringen av en mindre personalbase vil ikke komme i vesentlig konflikt med verneverdier.
b.	truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv	Det vokser et større eiketre sentralt i området. Treet er ikke registrert som en «hul eik». Området har fungert som barneskole, utstyrt med lekeområder og ballbinge. Skolen hadde tidligere en sentral plass i lokalsamfunnet, og fungerte som samlingsplass for barn og unge etter skoletid. Skolefunksjonen er nå flyttet til Kongeveien skole. Ved Kongeveien er det i tillegg til lekearealer, etablert et stort fotballanlegg. Anlegget ved Kongeveien har i stor grad overtatt funksjonene som samlingspunkt. I dagens situasjon kan derfor ikke det tidligere skoleområdet regnes som «*særlig viktige for*

		friluftsliv». Det er ikke registrert kulturminner i området. Kulturminnestyresmaktene vil kontaktes ved oppstart av planarbeid, og vil vurdere om det er behov for registreringer i området. Det er ikke kjente viktige mineralressurser i området. Området består av løsmasser, trolig sand, silt og leire.
c.	statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 eller rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77.	Da tiltaket innebærer at det etableres arbeidsplasser kan aktuelle planretningslinjer være: - Statlig planretningslinje for arealbruk og mobilitet (2025) - Statlige planretningslinjer for klima og energi (2024) Noe av hensikten med tiltaket er å *redusere* transportbehovet, noe som bør være i tråd med begge planretningslinjene som er nevnt ovenfor. Forholdet til planretningslinjene vil vurderes gjennom prosessen.
d.	større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsformål, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet	Ikke aktuelt
e.	økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet	Ikke aktuelt
f.	konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning	Ikke aktuelt
g.	vesentlig forurensning eller klimagassutslipp	Ikke aktuelt
h.	risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom.	Området ligger innenfor aktsomhetssone for kvikkleireskred. Temaet vil utredes gjennom planprosessen.

Med bakgrunn i tilgjengelig kunnskap er det ikke identifisert forhold etter forskriftens § 10 tredje ledd bokstav a–h som tilsier vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Området ligger imidlertid innenfor aktsomhetssone for kvikkleireskred, jf. bokstav h. Endelig konklusjon om dette kriteriet forutsetter at områdestabiliteten avklares gjennom geotekniske vurderinger i planprosessen. Dersom vurderingene ikke avdekker vesentlig risiko, utløser planen ikke krav om konsekvensutredning etter forskriftens § 8.

Forholdet til områdestabilitet skal vurderes uavhengig av om planen legger til rette for «offentlig eller privat tjenesteyting». På bakgrunn av foreliggende kunnskap vurderes det ikke som nødvendig å utarbeide en konsekvensutredning, forutsatt at de geotekniske vurderingene ikke avdekker vesentlig risiko knyttet til områdestabiliteten.

5 Konklusjon

Tiltaket omfattes ikke av vedlegg I og utløser derfor ikke krav om konsekvensutredning eller planprogram etter forskriftens § 6. Tiltaket omfattes imidlertid av vedlegg II og skal derfor vurderes etter forskriftens §§ 8 og 10. På bakgrunn av foreliggende kunnskap er det ikke identifisert vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Endelig konklusjon forutsetter likevel at de geotekniske vurderingene ikke avdekker vesentlig risiko knyttet til områdestabiliteten. Dersom slik risiko ikke avdekkes, skal planen ikke konsekvensutredes.

Jon Rongen, 26.10.2026