



Halden kommune

Møteprotokoll

Utvalg: Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk og miljø

Møtested: Formannskapssalen, Gml. rådhus

Dato: 23.04.2019

Tidspunkt: 16:00

Følgende faste medlemmer møtte:

Navn	Funksjon	Representerer
Terje Martin Lie	Leder	H
Björg Kristin Lund	Nestleder	H
Erlan Aastebøl	Medlem	H
Jens B. Bakke	Medlem	SP
Heidi Maria Raude	Medlem	V
Anne Karin Johansen	Medlem	AP
Arve Sigmundstad	Medlem	AP
Paul Ronny Kristiansen	Medlem	UAVH

Følgende medlemmer hadde meldt forfall:

Navn	Funksjon	Representerer
Kathrine Walthinsen	MEDL	MDG

Følgende varamedlemmer møtte:

Navn	Møtte for	Representerer
Øivind Holt	Kathrine Walthinsen	MDG

Merknader:

Fra administrasjonen møtte:

Navn	Stilling
Ulf Ellingsen	Kommunalsjef teknisk
Randi Sommerseth	Formannskapssekretær
Morten Høvik	Leder planavdelingen

Saksliste

Utvalgs-saksnr	Innhold	U.off	Arkiv-saksnr	Side nr.
PS 2019/28	Godkjenning av innkalling			
PS 2019/29	Godkjenning av saksliste			
PS 2019/30	Godkjenning av protokoll fra forrige møte			
PS 2019/31	Referatsaker			
RS 2019/11	Økonomirapport teknisk pr mars 2019			
RS 2019/12	Statusrapport mars 2019, områdeløft nord		2018/1468	
RS 2019/13	Status - Prosessen knyttet til nye bussruter i Halden fra 2020		2008/2810	
RS 2019/14	Referatsak - Høringsuttalelse om endringer i TEK17 - Tiltak mot brannspredning mellom byggverk		2008/305	
PS 2019/32	Strategi for fordeling av tilskudd - støtte til kommuner med ulverevir			
PS 2019/33	176/0029 - Behandling av klage på avslag om oppføring av bolig			
PS 2019/34	Gnr. 23 bnr. 8 fnr. 5 Håkevikveien 17 - søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg til fritidsbolig i 100-metersbeltet		2019/44	
PS 2019/35	Gnr. 206 bnr. 1 fnr. 48 - Iddefjordsveien 623 - søknad om dispensasjon for oppføring av fritidsbolig i 100-metersbeltet		2018/6382	
PS 2019/36	Gnr. 66 bnr. 140 - Svenskegata 1 - Søknad om vinterhage, søknad om dispensasjon fra vegformål			
PS 2019/37	Gnr. 97 bnr. 2 fnr. 7 Seljevikveien 39 - søknad om dispensasjon for tilbygg til eksisterende hytte			
PS 2019/38	Forslag til detaljregulering for Svinesundsveien 330, Isebakkeveien 6/11 og Sørlifjellet 4, 2.gangs behandling og egengodkjenning		2015/2945	
PS 2019/39	Forslag til detaljregulering for Os skole og idrettshall - ny 1. gangs behandling			

PS 2019/28 Godkjenning av innkalling

Saksprotokoll i Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk og miljø - 23.04.2019

Behandling:

Innkallingen ble enstemmig godkjent.

Vedtak:

Innkallingen godkjent.

PS 2019/29 Godkjenning av saksliste

Saksprotokoll i Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk og miljø - 23.04.2019

Behandling:

Det ble stilt spørsmål vdr saken om Grønland brygge, og kommunalsjefen bekreftet at det pågår dialog om saken og at den senere vil bli lagt fram for hovedutvalget.

Utvalgsleder minnet om at det var sendt ut varsel pr mail om at han hadde trukket sak PS 2019/36 fra sakskartet. Det ble ikke reist innvendinger.

Sakslisten ble enstemmig godkjent med sak PS 2019/36 trukket fra sakskartet.

Vedtak:

Saklisten godkjent med endring.

PS 2019/30 Godkjenning av protokoll fra forrige møte

Saksprotokoll i Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk og miljø - 23.04.2019

Behandling:

Protokollen fra forrige møte ble enstemmig godkjent.

Vedtak:

Protokollen fra forrige møte godkjent.

PS 2019/31 Referatsaker

Saksprotokoll i Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk og miljø - 23.04.2019

Behandling:

Referatsakene ble enstemmig tatt til orientering.

Vedtak:

Referatsakene tatt til orientering.

RS 2019/11 Økonomirapport teknisk pr mars 2019

RS 2019/12 Statusrapport mars 2019, områdeløft nord

RS 2019/13 Status - Prosessen knyttet til nye bussruter i Halden fra 2020

**RS 2019/14 Referatsak - Høringsuttalelse om endringer i TEK17 - Tiltak mot
brannspredning mellom byggverk**

PS 2019/32 Strategi for fordeling av tilskudd - støtte til kommuner med ulverevir.

Saksprotokoll i Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk og miljø - 23.04.2019

Behandling:

Björg Lund (H) fremmet forslag til vedtak:

Halden kommune har fått tildelt kr 2.mill gjennom ordningen « tilskudd til kommuner med ulverevir i Hedmark, Akershus og Østfold- 2018». Kommunen velger å prioritere følgende tiltak:

- Kommunens bruk av pengene skal henge sammen med belastningen med å ha et ulverevir.
- Informasjon- og aktivitetstiltak rettet mot barn og unge: 100 %
- Belysning og busskur for skolebarn innenfor eller i tilknytning til ulvereviret: 100 %
- Inngjerding av tun og ekstra belysning rundt bolighus innenfor eller i tilknytning til ulvereviret: 80 %
- Ekstra beskyttelse av hunder - elektriske vester, sikring på hundegårder innenfor eller i tilknytning til ulvereviret: 80 %
- Utgifter til ekstra tilsyn med husdyr på beite: 100 %
- Merking av dyr på beite – sender og sporingsutstyr og årsavgifter: 80 %
- Rydding langs turstier: 100 %
- Konfliktdempende tiltak i tilknytning til ulvereviret: 100 %
- Tap av jakt- og andre utmarksinntekter innenfor ulvereviret. Nedgang i inntekter må dokumenteres: 100 %
- Utprøving av nye gjerdetyper: 65 %.
- Tilskudd til eksisterende gjerdetyper, etter fylkesmannen satser i de tilfellene midlene til fylkesmannens er oppbrukt.

Ved votering ble forslaget fra Lund enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Halden kommune har fått tildelt kr 2.mill gjennom ordningen «tilskudd til kommuner med ulverevir i Hedmark, Akershus og Østfold - 2018». Kommunen velger å prioritere følgende tiltak:

- Kommunens bruk av pengene skal henge sammen med belastningen med å ha et ulverevir.
- Informasjon- og aktivitetstiltak rettet mot barn og unge: 100 %
- Belysning og busskur for skolebarn innenfor eller i tilknytning til ulvereviret: 100 %
- Inngjerding av tun og ekstra belysning rundt bolighus innenfor eller i tilknytning til ulvereviret: 80 %
- Ekstra beskyttelse av hunder - elektriske vester, sikring på hundegårder innenfor eller i tilknytning til ulvereviret: 80 %
- Utgifter til ekstra tilsyn med husdyr på beite: 100 %
- Merking av dyr på beite – sender og sporingsutstyr og årsavgifter: 80 %
- Rydding langs turstier: 100 %
- Konfliktdempende tiltak i tilknytning til ulvereviret: 100 %
- Tap av jakt- og andre utmarksinntekter innenfor ulvereviret. Nedgang i inntekter må dokumenteres: 100 %
- Utprøving av nye gjerdetyper: 65 %.
- Tilskudd til eksisterende gjerdetyper, etter fylkesmannen satser i de tilfellene midlene til fylkesmannens er oppbrukt.

PS 2019/33 176/0029 - Behandling av klage på avslag om oppføring av bolig

Saksprotokoll i Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk og miljø - 23.04.2019

Behandling:

Erlan Aastebøl (H) fremmet forslag til vedtak:

Søknad om dispensasjon og rammetillatelse for oppføring av bolig på «Bedehustomta» innvilges, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 og § 21-4.

Begrunnelse for vedtaket:

Vilkårene for å innvilge dispensasjon er etter utvalgets vurdering oppfylt. Hensynene bak LNF-formålet blir ikke vesentlig tilsidesatt ved å tillate bygging på den tidligere fradelte og bebygde tomten. Utvalget begrunner dette med bl.a.:

- Den klart definerte tomten har vært bebygget for ca 100 år tilbake og fram til vår tid.
- Tomten er relativt nylig tillatt fradelte med eget gnr/bnr – og ikke lenger en del av landbrukseiendommen. Formålet med fradelingen var åpenbart å realisere mulighetene til å bygge på tomten.
- Tomten har tinglyst veirettighet.
- Tomten har tilrettelagt for VA på lik linje med naboer.

- Utsiktspunktet fra tomten er hovedsakelig på hovedbølet og kan videreføres.
- Grenselinje mot utsiktspunkt skal fysisk markeres og respekteres.

Etter utvalgets vurdering blir derfor verken landbruks-, natur- eller friluftinteressene vesentlig tilsidesatt. De helt spesielle forholdene innebærer at det ikke er fare for presedensvirkninger.

Fordelene med å innvilge dispensasjon er også klart større enn ulempene. Utvalget viser til at tomte ikke er egnet til annet enn byggetomt. Boligen vil bli brukt i tilknytning til gården – og er dermed positiv for landbruksinteressene. Boligen vil også være samlokalisert med øvrige boliger i området – og det er regulert gang- og sykkelvei langs Hovsveien og bussen stopper kun 30 m fra tomten (176/29).

Utvalget har vurdert uttalelsen fra Fylkesmannens miljøvernavdeling. Den er av generell karakter – og gir uttrykk for generelle retningslinjer for utbygging. Ettersom det foreligger helt spesielle forhold i denne saken – kan utvalget ikke se at uttalelsen til miljø kan ha avgjørende vekt.

Vurdering etter naturmangfoldloven:

Utvalget har også vurdert konsekvensene av en dispensasjon etter naturmangfoldloven. Etter naturmangfoldloven (nml.) skal prinsippene i §§ 8–12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Nevnte bestemmelser omhandler prinsippet om kunnskapsgrunnlaget (§ 8), føre-var-prinsippet (§ 9), prinsippet om økosystemtilnærming og samlet belastning (§ 10), prinsippet om at kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver (§ 11), og prinsippet om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder (§ 12).

Ettersom utbyggingen skjer på en allerede fradelt og tidligere utbygd tomt, er det ikke nødvendig for utvalget å gå nærmere inn og vurdere dette.

Øivind Holt (MDG) fremmet rådmannens innstilling:

Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk og miljø tar ikke klagen fra Advokatfirmaet Bjørge- Skaaraas & Co AS på vegne av Astrid Movinkel Berger og Tor-Einar Berger på vedtak om avslag, datert 07.03.2018, til følge. Klagen med tilhørende dokumenter oversendes Fylkesmannen i Oslo og Viken til endelig avgjørelse.

Ved voteringen ble forslaget fra Aastebøl satt opp mot rådmannens innstilling.

Det ble avgitt 1 stemme (MDG) for rådmannens innstilling, mot 8 stemmer (H, SP, V, AP, UAVH) for forslaget fra Aastebøl. Forslaget fra Aastebøl ble vedtatt.

Vedtak:

Søknad om dispensasjon og rammetillatelse for oppføring av bolig på «Bedehustomta» innvilges, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 og § 21-4.

Begrunnelse for vedtaket:

Vilkårene for å innvilge dispensasjon er etter utvalgets vurdering oppfylt. Hensynene bak LNF-formålet blir ikke vesentlig tilsidesatt ved å tillate bygging på den tidligere fradelte og bebygde tomten. Utvalget begrunner dette med bl.a.:

- Den klart definerte tomten har vært bebygget for ca 100 år tilbake og fram til vår tid.

- Tomten er relativt nylig tillatt fradelt med eget gnr/bnr – og ikke lenger en del av landbrukseiendommen. Formålet med fradelingen var åpenbart å realisere mulighetene til å bygge på tomten.
- Tomten har tinglyst veirettighet.
- Tomten har tilrettelagt for VA på lik linje med naboer.
- Utsiktspunktet fra tomten er hovedsakelig på hovedbølet og kan videreføres.
- Grenselinje mot utsiktspunkt skal fysisk markeres og respekteres.

Etter utvalgets vurdering blir derfor verken landbruks-, natur- eller friluftinteressene vesentlig tilsidesatt. De helt spesielle forholdene innebærer at det ikke er fare for presedensvirkninger.

Fordelene med å innvilge dispensasjon er også klart større enn ulempene. Utvalget viser til at tomten ikke er egnet til annet enn byggetomt. Boligen vil bli brukt i tilknytning til gården – og er dermed positiv for landbruksinteressene. Boligen vil også være samlokalisert med øvrige boliger i området – og det er regulert gang- og sykkelvei langs Hovsveien og bussen stopper kun 30 m fra tomten (176/29).

Utvalget har vurdert uttalelsen fra Fylkesmannens miljøvernavdeling. Den er av generell karakter – og gir uttrykk for generelle retningslinjer for utbygging. Ettersom det foreligger helt spesielle forhold i denne saken – kan utvalget ikke se at uttalelsen til miljø kan ha avgjørende vekt.

Vurdering etter naturmangfoldloven:

Utvalget har også vurdert konsekvensene av en dispensasjon etter naturmangfoldloven. Etter naturmangfoldloven (nml.) skal prinsippene i §§ 8–12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Nevnte bestemmelser omhandler prinsippet om kunnskapsgrunnlaget (§ 8), føre-var-prinsippet (§ 9), prinsippet om økosystemtilnærming og samlet belastning (§ 10), prinsippet om at kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver (§ 11), og prinsippet om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder (§ 12).

Ettersom utbyggingen skjer på en allerede fradelt og tidligere utbygd tomt, er det ikke nødvendig for utvalget å gå nærmere inn og vurdere dette.

PS 2019/34 Gnr. 23 bnr. 8 fnr. 5 Håkevikveien 17 - søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg til fritidsbolig i 100-metersbeltet

Saksprotokoll i Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk og miljø - 23.04.2019

Behandling:

Ved votering ble rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak:

1. Dispensasjon

Hovedutvalget for plan, teknisk, landbruk og miljø finner etter en samlet vurdering at vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt og innvilger dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet fra sjøen, jf. kommuneplanens arealdel § 17 bokstav a), jf. plan- og bygningsloven § 1-8.

Utvalget kan ikke se at hensynene bak nevnte bestemmelser eller lovens formålsbestemmelse vil bli vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon. Det er videre utvalgets syn at fordelene ved en dispensasjon vil være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Dispensasjon gis på følgende vilkår:

- Taket må tekkes med ikke-reflekterende materialer
- Bygningsarbeidene må utføres i materialer og farger som er tilpasset omkringliggende omgivelser

2. Tillatelse til tiltak

Hovedutvalget for plan, teknisk, landbruk og miljø gir tillatelse til tilbygg i medhold av plan- og bygningsloven § 20-4, jf. § 21-4.

Med unntak av den dispensasjonen som er gitt over, er det omsøkte tiltaket i samsvar med gjeldende plan samt øvrig gjeldende regelverk gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Begrunnelsen for vedtaket fremgår av saksutredningen nedenfor.

PS 2019/35 Gnr. 206 bnr. 1 fnr. 48 - Iddefjordsveien 623 - søknad om dispensasjon for oppføring av fritidsbolig i 100-metersbeltet

Saksprotokoll i Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk og miljø - 23.04.2019

Behandling:

Ved votering ble rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak:

1. Dispensasjon

Hovedutvalget for plan, teknisk, landbruk og miljø finner etter en samlet vurdering at vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt og innvilger dispensasjon fra:

- byggeforbudet i 100-metersbeltet fra sjøen, jf. kommuneplanens arealdel § 17 bokstav a) og
- kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanens arealdel § 17 bokstav a) andre avsnitt.

Utvalget kan ikke se at hensynene bak nevnte bestemmelser eller lovens formålsbestemmelse vil bli vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon. Det er videre utvalgets syn at fordelene ved en dispensasjon vil være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Dispensasjon gis på følgende vilkår:

- Taket må tekkes med ikke-reflekterende materialer
- Det må benyttes anti-reflekterende vindusglass
- Fritidsboligen må oppføres i naturtilpassede materialer og farger slik at bygningen ikke blir unødig eksponert mot vannet

2. Tillatelse til tiltak

Hovedutvalget for plan, teknisk, landbruk og miljø gir tillatelse til riving av eksisterende fritidsbolig og oppføring av ny fritidsbolig i medhold av plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 21-4.

Med unntak av de dispensasjonene som er gitt over, er det omsøkte tiltaket i samsvar med gjeldende plan samt øvrig gjeldende regelverk gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Begrunnelsen for vedtaket fremgår av saksutredningen.

PS 2019/36 Gnr. 66 bnr. 140 - Svenskegata 1 - Søknad om vinterhage, søknad om dispensasjon fra vegformål

Saksprotokoll i Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk og miljø - 23.04.2019

Behandling:

Saken var trukket fra sakskartet, jfr. sak PS 2019/29, og ble ikke behandlet.

PS 2019/37 Gnr. 97 bnr. 2 fnr. 7 Seljevikeveien 39 - søknad om dispensasjon for tilbygg til eksisterende hytte

Saksprotokoll i Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk og miljø - 23.04.2019

Behandling:

Ved votering ble rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak:

1. *Dispensasjon*

Hovedutvalget for plan, teknisk, landbruk og miljø finner etter en samlet vurdering at vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt og innvilger dispensasjon fra:

- byggeforbudet i 100-metersbeltet fra sjøen, jf. kommuneplanens arealdel § 17 bokstav a)jf. pbl. § 1-8
- arealformålet «landbruksareal»

Utvalget kan ikke se at hensynene bak nevnte bestemmelser eller lovens formålsbestemmelse vil bli vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon. Det er videre utvalgets syn at fordelene ved en dispensasjon vil være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Dispensasjon gis på følgende vilkår:

- Taket må tekkes med ikke-reflekterende materialer.
- Det må benyttes anti-reflekterende vindusglass.
- Bygningsarbeidene må utføres i dempede farger slik at bygningen ikke blir unødig eksponert mot vannet.

2. *Tillatelse til tiltak*

Hovedutvalget for plan, teknisk, landbruk og miljø gir tillatelse til oppføring av tilbygg i medhold av plan- og bygningsloven § 20-4, jf. § 21-4.

Det omsøkte tiltaket er, foruten de forhold som er avhengig av dispensasjon, i samsvar med gjeldende plan samt øvrig gjeldende regelverk gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

PS 2019/38 Forslag til detaljregulering for Svinesundsveien 330, Isebakkeveien 6/11 og Sørlifjellet 4, 2.gangs behandling og egengodkjenning

Saksprotokoll i Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk og miljø - 23.04.2019

Behandling:

Ved votering ble rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak:

I medhold av lov om planlegging og byggesaksbehandling § 12-12 godkjennes forslag til «Detaljregulering for Svinesundsveien 330, Isebakkeveien 6/11 og Sørlifjellet 4» (plan-ID G-703). Plandokumentene består av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse datert 26.06.2018 – sist revidert 03.04.2019.

PS 2019/39 Forslag til detaljregulering for Os skole og idrettshall - ny 1. gangs behandling

Saksprotokoll i Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk og miljø - 23.04.2019

Behandling:

Kommunalsjef Ulf Ellingsen og leder for planavdelingen, Morten Høvik, orienterte i tilknytning til saken og besvarte spørsmål fra utvalgets medlemmer.

Paul Kristiansen (UAVH) fremmet forslag til vedtak:

Det framgår av det som administrasjonen her legger fram at det fortsatt er store mangler som trengs avklart i en så stor og viktig sak som det her skal fattes vedtak om. I særlig grad gjelder det omkringliggende områder som burde være en del av det totale planarbeidet slik at dette inngår i 1. gangs behandling av saken. Planarbeidet utvides slik at det blir en fullverdig Områderegulering etter Plan- og Bygningsloven (PBL) som iverksettes hvor det også foretas nødvendig konsekvensutredning i den sammenheng. Hele saken bærer nå preg av et hastverksarbeid som ingen er tjent med i en slik stor og omfattende plansak. Elevene som blir knyttet til skolen som her skal etableres blir de store taperne i denne hastverksprosessen som nå gjennomføres. Saken sendes derfor tilbake til administrasjonen for fornyet behandling.

Øivind Holt (MDG) fremmet forslag til vedtak:

Forslag til «Detaljregulering for Os skole og idrettshall» returneres til forslagsstiller for ytterligere bearbeidelse slik at viktige funksjoner og kvaliteter ved prosjektet blir bedre sikret i planen.

- Gjennomføre konsekvensutredning vedrørende ev rivning av nåværende Os Skole og Halden Bad; bygninger med vernestatus i Sentrumsplanen. KU må inneholde vurdering av de kulturhistoriske verdier. I tillegg må økonomiske og klimamessige effekter ved riving sammenlignet med bevaring legges fram.

- Rådmannen bes gjennomføre 2. avsnitt i vedtak av 19.03.2019 vedrørende vurdering om ytterligere omkringliggende arealer kan involveres i prosjektet, for å på den måten utvide disponibelt areal.
- Vise hvordan kravet om universell utforming skal gjennomføres til utearealer på arenataket og hvilke tekniske og økonomiske konsekvenser foreslått løsning vil få.
- Gjennomføre dialog med brukergruppene hvor det redegjøres for hvordan dette planforslaget imøtekommer innspill de har lagt fram.

Arve Sigmundstad (AP) fremmet utsettelsesforslag:

Saken vedrørende detaljregulering for Os skole og idrettshall utsettes en uke. Rådmannen bes i mellomtiden avklare behovet for - og fremdrift - for en eventuell konsekvensutredning - og en risikovurdering.

Ved votering ble utsettelsesforslaget fra Sigmundstad enstemmig vedtatt.

Øivind Holt (MDG) ba om protokolltilførsel.

Vedtak:

Saken vedrørende detaljregulering for Os skole og idrettshall utsettes en uke. Rådmannen bes i mellomtiden avklare behovet for - og fremdrift - for en eventuell konsekvensutredning - og en risikovurdering

Protokolltilførsel fra Øivind Holt (MDG):

Da planarbeidet ble igangsatt, var ikke riving et tema. Ved at planen nå åpner for riving, brytes forutsetningene for både KU-vurderingen som ble gjort og for innspillgrunnlaget som ble sendt naboer og berørte myndigheter.

*Ihht Forskrift om konsekvensutredning, § 8 bokstav a), skal denne planen konsekvensutredes da den etter § 10 andre ledd, bokstav b) i samme forskrift er definert som at den kan få **vesentlig virkning for miljø eller samfunn** ved at den kan komme **i konflikt med verdifulle kulturminner og kulturmiljøer**.*

I brev fra Østfold fylkeskommune (22-03-18) vedrørende varsel om detaljregulering for Os Oppvekstsenter, trekker fylkeskonservatoren følgende konklusjon:

Eksisterende Os Skole markeres som Hensynsone H570 Bevaring av kulturmiljø, og gis egne bestemmelser.

Som øverste kulturfaglige organ i fylket, klassifiserer fylkeskonservatoren Os Skole som verdifullt kulturminne og del av kulturmiljø langs Os Alle, og at dette skal tas med som hensynsone 570 i planforslaget. Bare gateløpet er markert som hensynsone i framlagt planforslag.

Det er ikke vedlagt saken noen ytterligere dokumentert dialog med Fylkeskonservator, som vil kunne nedlegge innsigelse til ev KU foreligger. Etter min oppfatning kan ikke Os Skole og Halden Bad rives uten at konsekvensene av det er utredet, dvs at det foreligger en KU. En konsekvensutredning i medhold av forskriftens § 8 krever ikke et planprogram, men det bør vurderes om planarbeidet må varsles på nytt.

Rådmannen skriver i sitt saksframlegg at vurdering av å utvide planområdet ikke er gjennomført

av hensyn til å holde framdriftsplanen. Ny skole og Arena på Os vil ha stor innvirkning for byen og området på Nordsiden i mange år framover, kanskje 50-100 år. Slik saken er lagt fram nå, er flere sentrale problemstillinger skjøvet over i byggesaksbehandling eller forutsatt løst gjennom privatrettslige avtaler (f.eks tilgang og bruk av P-huset). Hensikten med en reguleringsplan er å få belyst alle sider av et prosjekt og i særdeleshet for et område anlagt for offentlig bruk.