

Dato: 06.09.2023

NOTAT

Vurdering av behovet for konsekvensutredning

Sak: Nygaardsgata 28-30, Fredrikstad kommune
GNR/BNR: 300/886, 300/888, 300/1599 og 300/1608
Forslagsstiller: Fredriksborg Eiendom AS
Plankonsulent: Plus Arkitektur AS

Innledning

I dette notatet vurderes ønsket tiltak for planområdet Nygaardsgata 28-30, i Fredrikstad kommune mot PBL §4-2, Forskriftens §§ 2 og 3 («Forskrift om konsekvensutredninger» FOR-2017-06-21-854), samt planforslagets forhold til gjeldende overordnede planer.

Planforslaget innebærer ombygging av et sentrumskvartal ihht. gjeldende kommuneplan for Fredrikstad kommune.

Vurdering

Krav om konsekvensutredning etter PBL § 4-2, andre ledd.

Plan- og bygningsloven kapittel 4, § 4-2, angir at
*"For regionale planer og kommuneplaner med retningslinjer eller rammer for fremtidig utbygging og **for reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal planbeskrivelsen gi en særskilt vurdering og beskrivelse – konsekvensutredning – av planens virkninger for miljø og samfunn.**"*

Vurderinger av om reguleringsplanen kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Vurdert etter KU-forskriftens §§ 6-8

Aktuelle bestemmelser i KU-forskriften:

- § 6. Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding:

- a) kommuneplanens arealdel etter § 11-5 og regionale planer etter plan- og bygningsloven §8-1, kommunedelplaner etter §11-1, og områdereguleringer etter §12-2 når planene fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II
- b) reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen
- c) tiltak i vedlegg I som behandles etter andre lover enn plan-og bygningsloven

Vurdering av §6, bokstav a) til c): Bokstavledd a og c er ikke relevante for dette planarbeidet. Reguleringsplanen omfatter ikke tiltak nevnt i vedlegg I, og fanges dermed heller ikke opp av bokstavledd b).

- § 7. Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding:

a) tiltak i vedlegg II som behandles etter energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven

b) planer og programmer etter andre lover som fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II som vedtas av et departement

Vurdering av §7, bokstav a) og b): Reguleringsplanen omfattes ikke av punkter i vedlegg II som behandles etter energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven, eller andre lover som fastsetter rammer for tiltak i Vedlegg I og II og som skal vedtas av departementet. Det utløses derfor ikke krav om konsekvensutredning etter § 7.

- § 8. Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter §10:

a) reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen

b) tiltak i vedlegg II som behandles etter en annen lov enn plan- og bygningsloven.

Vurdering av §8, bokstav a) og b): Bokstavledd b) er ikke relevant for dette planarbeidet, da det ikke innebærer tiltak i vedlegg II som behandles etter en annen lov en plan- og bygningsloven.

Bokstavledd a) reguleringsplanen kan bli omfatter tiltak nevnt i vedlegg II, punkt 10 b). På bakgrunn av dette er det gjort en vurdering av om tiltaket vil kunne få vesentlig virkning for miljø eller samfunn.

Tiltaket er vurdert etter § 10. Kriterier for vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Annet ledd:

I vurderingen skal det ses hen til egenskapene ved planen eller tiltaket, bokstavpunkt a-d.

- a) størrelse, planområde og utforming

Planområdet har en størrelse på ca. 4,4 daa, hvorav bebyggbart areal utgjør 2,1 daa, og planlagt arealbruk samsvarer med formål i overordnede planer. Tiltakets høyder og volumer utformes i tråd med gjeldende kommuneplan. Det foreligger ikke forhold ved planrådets eller tiltakets utforming eller størrelse som skulle tilsi fare for vesentlig virkning på miljø eller samfunn.

b) bruken av naturressurser, særlig arealer, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurser

Planområdet er i dag benyttet som næringsbebyggelse og overflateparkering. Planforslaget vil ikke medføre tap av jordbruksarealer eller andre naturressurser. En utvikling av planområdet med handel, kontor, boliger og park vil ikke ha vesentlig virkning for miljø og samfunn.

c) avfallsproduksjon og utslipp

Det planlegges ikke for virksomhet som har avfallsproduksjon eller utslipp i en slik grad eller av en slik art at det kan medføre vesentlig virkning for miljø eller samfunn. Dersom det vil være behov for miljøtekniske undersøkelser, vil dette gjennomføres og dokumenteres som en del av planarbeidelsen. Eventuelle avbøtende tiltak vil innarbeides i reguleringsbestemmelser. På bakgrunn av dette mener vi at alle forhold er godt ivaretatt i planprosessen.

d) risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer

Det planlegges ikke anlegg innenfor planområdet som kan eksplodere, eller slippe ut farlige gasser eller væsker i stor mengde. Planlagt tiltak vurderes ikke å utløse krav om konsekvensutredning.

Tredje ledd:

Lokalisering og påvirkning på omgivelsene

- a) Tiltaket vurderes ikke å komme i konflikt med verneområder etter naturmangfoldloven, utvalgte naturtyper, prioriterte arter, vernede vassdrag, eller objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven.
- b) Tiltaket ikke å komme i vesentlig konflikt med 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.
- c) Tiltaket kommer ikke i konflikt med statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer.
- d) Tiltaket innebærer ikke større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsførmål, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet
- e) Tiltaket innebærer ikke økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarter er overskredet
- f) Tiltaket medfører ikke konsekvenser for befolkningens helse.
- g) Tiltaket medfører ikke vesentlig forurensning eller klimagassutslipp.

- h) Tiltaket ligger innenfor et angitt fareområde for ras og skred. Det skal i den videre planprosessen gjennomføres geotekniske utredninger, og områdestabiliteten skal kartlegges. Dette vurderes å gi et tilstrekkelig bilde av grunnforholdene.

Oppsummering

Planene for Nygaardsgata 28-30 i Fredrikstad kommune er i henhold til gjeldende kommuneplan der området er avsatt til sentrumsformål og park. Vi har videre ikke funnet at noen av forholdene beskrevet i dette notatet har risiko for å medføre vesentlig virkning for miljø og samfunn. En grundig planbeskrivelse, der konsekvenser og virkninger av planforslaget vil bli beskrevet i detalj, med tilhørende beskrivelse av eventuelle avbøtende tiltak, vil følge det endelige planforslaget.

Konklusjon

Vi vurderer at reguleringsplanen ikke utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger.

For PLUS Arkitektur AS

Alexander Mysen

PLUS ARKITEKTUR

ARKITEKTUR / PLAN / INTERIØR