

Dato: 18.04.2024

NOTAT

Vurdering av behovet for konsekvensutredning

Sak: Kvartal 54 og 55a Sefa, Sarpsborg kommune

GNR/BNR: 1/325, 1/99, 1/1399 og deler av 1/1934, 1/1875 og 1/1202

Forslagsstiller: Sefa park AS

Plankonsulent: Plus Arkitektur AS

Innledning

I dette notatet vurderes ønsket tiltak for planområdet Sefa, i Sarpsborg 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 utvikling av området til boligformål, ihht. gjeldende kommunedelplan for Sarpsborg sentrum.

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 planarbeidet. Reguleringsplanen omfatter ikke tiltak nevnt i vedlegg I, og fanges dermed ikke opp av bokstavledd b). Tiltaket er i tråd med arealformålet sentrumsformål i overordnet plan (kommunedelplan for sentrum).

- § 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) er relevant da reguleringsplanen 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 begrenset størrelse (ca. 9 daa.) og planlagt arealbruk samsvarer med formål i overordnede planer. Tiltakets størrelse er under 15 000 BRA. Deler av tiltakets høyder og volumer utfordrer makshøyder angitt i kommunedelplan for sentrum. Den delen av tiltaket som er planlagt med punktvis høyere bebyggelse har et begrenset fotavtrykk, og utgjør kun ca. 3-4 % av planområdets areal. Tiltakets utforming og tilpasning til stedlige forutsetninger er gjort med bakgrunn i å oppnå de beste solforhold, både for ny og eksisterende bebyggelse, samt avpasse bebyggelsens visuelle form og uttrykk til omgivelsene.

Det er gjort grundige solstudier som utgjør ev svært viktig del av vurderingsgrunnlaget for hvordan bygningskroppene er utformet. Forslagsstiller vurderer at et smalt punktthus i svært liten grad påvirker eksisterende bebyggelses uteområder og solforhold både innendørs og på uteoppholdsarealer. Det er i tillegg gjort dagslysberegninger for å sikre at utformingen av bygningsvolumene også gir gode bokvaliteter for leilighetene.

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

Planområdet er en branntomt, hvor det tidligere lå en bowlinghall, med restaurant og et treningssenter. Planforslaget vil ikke medføre tap av jordbruksarealer eller andre naturressurser. En utvikling av planområdet til et mer funksjonelt og arealeffektivt område 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. Det er gjennomført miljøteknisk grunnundersøkelse på utbyggingsområdet og utarbeidet tiltaksplan som er godkjent av Sarpsborg kommune. Tiltaksplan er gjort juridisk bindende gjennom reguleringsbestemmelsene. 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 kommer ikke i konflikt med verneområder etter naturmangfoldloven, utvalgte naturtyper, prioriterte arter, vernede vassdrag, eller objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven.
- b) Tiltaket kommer ikke i 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 friluftsmål, 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 miljøkvalitetsstandarder er overskredet
- f) Tiltaket medfører ikke konsekvenser for befolkningens helse.
- g) Tiltaket medfører ikke vesentlig forurensning eller klimagassutslipp.
- h) Tiltaket medfører ikke risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom.

Fjerde ledd:

Tiltaket innebærer tilrettelegging for oppføring av ny bebyggelse i tråd med formålet i sentrumsplanen. Tiltakets virkning innebærer byreparasjon av en branntomt like ved Sarpsborg togstasjon. Tiltaket utfordrer sentrumsplanens bestemmelser om maks høyde. Planforslaget med relevante vedlegg redegjør for tiltakets konsekvenser for omgivelsene, blant annet ved bruk av volumstudier for å vise nær- og fjernvirkninger og skyggeeffekter av nye bygningsvolumer, samt med utfyllende beskrivelse og visualisering av hvordan bebyggelsen innpasser seg i det eksisterende bebyggelsesmiljøet og i landskapet. Det er i tillegg utarbeidet en tilpasningsanalyse i tråd med kommunens anbefaling i oppstartsmøte, for å ivareta hensynet til omgivelser, bygninger på gul liste og kulturmiljø «Gamle Gleng».

Tiltaket har ikke en slik intensitet, hyppighet, varighet eller kompleksitet at det kan få vesentlige negative virkninger for miljø eller samfunn. Tiltakets virkninger strekker seg heller ikke utover landegrensene og får heller ikke en samlet virkning med andre tiltak (eksisterende, godkjente eller planlagte) som fører til vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Oppsummering

Planen for kvartal 54 og 55a Sefa, i Sarpsborg kommune er i henhold til formål i overordnet plan gjennom gjeldende kommunedelplan for Sarpsborg sentrum (2019-2031), der området er avsatt til sentrumsformål. Planen utfordrer sentrumsplanens høydebestemmelse, men dette er utredet og dokumentert i plandokumentene med blant annet analyser av sol- og skyggeforhold for boliger og uteoppholdsareal, vindstudie, støystudie, nær- og fjernvirkning, visualiseringer og tilpasningsanalyse, med tanke på nærhet til bygninger på «gul liste» og kulturmiljø «Gamle Gleng». Vi har videre ikke funnet at noen av forholdene beskrevet i dette notatet innebærer risiko for å medføre vesentlig virkning for miljø og samfunn. En grundig planbeskrivelse, der konsekvenser og virkninger av planforslaget er beskrevet i detalj, - med tilhørende beskrivelse av avbøtende tiltak, følger planforslaget.

Konklusjon

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

PLUS A R K I T E K T U R

A R K I T E K T U R / P L A N / I N T E R I Ø R

For PLUS Arkitektur AS

Maria Benedikte Gärtner