



VURDERING AV FORHOLDET TIL FORSKRIFT OM KONSEKVENsutREDNING av 2017

Hensikten med dette dokumentet er å vurdere behovet for konsekvensutredning, samt belyse aktuelle utredningstemaer og medvirkningsopplegg.

Veilederen «Konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven», juni 2021 skal benyttes ved behov.

Oppdragsgiver: <i>Bison AS</i>	Plan: <i>Søsterboligen</i>
Konsulent: Maria Benedikte Gärtner for Plus Arkitektur AS	PlanID: 3105_202507
Saksnummer: 25/00760	Saksbehandler: Lisa Kristiansen
Kontaktinformasjon: maria@plusarkitektur.no	Sted/Dato: 30.12.2025

1. Bakgrunn og formål

Formålet med planen er å tilrettelegge eiendommen for fortetting i tråd med sentrumsplanen, samt bevare og videreutvikle Søsterboligen. Det vil i hovedsak etableres boligformål med tilhørende parkering og uteoppholdsareal, samt mulighet for noe næring på bakkeplan.

2. Vurdering av om planforslaget vil utløse krav om konsekvensutredning jf. pbl. § 4-2 og forskrift om konsekvensutredning

Alle planer som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn skal konsekvensutredes, jf. pbl. § 4-2 annet ledd.

Forskrift om konsekvensutredninger (2017) §§ 6, 7 og 8 beskriver hvilke planer og tiltak som omfattes av forskriften.

3. Vurdering etter § 6 – Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding

- a) Kommuneplanens arealdel, regionale planer etter pbl., kommunedelplaner og områdereguleringer.
Vurdering: Planen er en detaljreguleringsplan, og bokstav a er derfor ikke aktuell.
- b) Reguleringsplaner etter pbl. for tiltak i forskriftens vedlegg I. Se vurdering i eget vedlegg.
Konklusjon: Planen omfattes ikke av noen av punktene i vedlegg I.
- c) Tiltak i vedlegg I som behandles etter andre lover enn plan- og bygningsloven.
Vurdering: Planen omfatter ikke tiltak i vedlegg I som behandles etter andre lover, og bokstav c er derfor ikke aktuell.

3.1 Vurdering etter § 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.
Vurdering: Ikke aktuelt.
- b) Planer og programmer etter andre lover som fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II og som vedtas av et departement.
Vurdering: Ikke aktuelt.

3.2 Vurdering etter § 8 – Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn

Planer og tiltak som omfattes av § 8 skal vurderes videre etter § 10.

- a) Reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Se eget vedlegg.
Vurdering: Tiltaket faller inn under punkt 10 b) i vedlegg II.
- b) Tiltak i vedlegg II som behandles etter annen lov enn plan- og bygningsloven.
Vurdering: Planen omfatter ikke tiltak i vedlegg II som behandles etter andre lover, og bokstav b er derfor ikke aktuell.

Hvis det mellom varsel om oppstart av planarbeidet etter plan- og bygningsloven og utleggelse av planforslag til offentlig ettersyn fremkommer nye opplysninger eller skjer endringer i faktiske forhold som medfører at planen likevel kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, skal det i planforslaget gis en særskilt redegjørelse for planens virkninger.

4. Vurdering etter § 10 - Kriterier for vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn

Planen faller inn under § 8 og er derfor vurdert videre etter § 10 i eget vedlegg.

Oppsummering av vurderingen av § 10:

Virkninger av tiltaket vurderes til å ha lav intensitet og lav kompleksitet. Tiltaket berører verken naturressurser, biologiske verdier eller dyrket mark. Det planlegges ikke virksomhet som medfører vesentlig avfallsproduksjon, utslipp eller risiko for alvorlige ulykker. Planområdet kommer ikke i konflikt med verneområder, truede arter, verdifulle landskap, kulturminner, friluftsområder eller nasjonale/regionalt viktige interesser. Tiltaket er i tråd med statlige planretningslinjer, og vurderes å ikke ha negative virkninger for barn og unge. Det innebærer ingen omdisponering av LNF-områder, ingen økt belastning på miljøkvalitetsstandarder og ingen helserisiko.

Planområdet ligger innenfor en faresone for skred, som dekker hele Sarpsborg sentrum. Skredfaren skal avklares gjennom vurdering av områdestabiliteten i henhold til NVEs veileder 1/2019 og som skal resultere i en geoteknisk rapport. Eventuelle nødvendige avbøtende tiltak sikres i reguleringsbestemmelsene og eventuelt plankart.

I forbindelse med mistanke om grunnforurensning vil det tas prøver i henhold til miljødirektorets veiledere, og ved eventuelle verdier over normverdiene vil det utarbeides en tiltaksplan for terrenginngrep i forurenset grunn av fagpersoner, som vil godkjennes av kommunen før det kan gis igangsettelsestillatelse. Dette vil redusere sannsynlighet for at virkningene inntreffer betraktelig.

Tiltaket er utsatt for støy fra vei (gul og rød støysone) og det vil derfor gjøres tiltak for å tilpasse boligbebyggelsen og uteoppholdsareal til støyforholdene. Avbøtende tiltak vil sikres i planbestemmelsene og være i henhold til tabell 2 i T-1442. Virkningene vil derfor ikke inntreffe.

Fortetting kan på generelt grunnlag føre til endring av områdets karakter. Planområdets omgivelser består imidlertid av relativt høy og tett urban bebyggelse, og en fortetting av denne tomte vil derfor ikke føre til vesentlig endring av områdets karakter. Det skal lages fjernvirkningsanalyse og estetisk redegjørelse for å dokumentere dette.

Tiltaket er ikke av en slik intensitet, hyppighet, varighet eller kompleksitet at det kan få vesentlige negative virkninger for miljø og samfunn. Tiltakets virkninger strekker seg 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. Dersom det er behov for sikringstiltak, vil dette sikres i plankart og/eller og bestemmelser.

Fagområder som er berørt og vurdert:

Fagområder som er berørt er risiko for alvorlige ulykker som en følge av ras- og skredfare, grunnforurensning, støy og eventuell påvirkning på områdets karakter.

Konklusjon:

Samlet vurderes tiltakets virkninger som lite komplekse og uten vesentlige negative konsekvenser for miljø eller samfunn dersom ras- og skredfaren, støy og mistanke om grunnforurensning, samt fjernvirkning og estetikk utredes av fagkyndige og håndteres i tråd med gjeldende regelverk.

4.1 Konklusjon

Planforslagets samlede virkninger vurderes som lite komplekse og uten vesentlige negative konsekvenser for miljø og samfunn.

Det vurderes dermed at planen ikke utløser krav til konsekvensutredning.

5. Aktuelle utredningstemaer

Viktige tema som vil utredes og oppsummeres i planbeskrivelsen er

- **Geoteknikk**
- **Støy**
- **Luftforurensning**
- **Mistanke om forurenset grunn**
- **Overvannshåndtering**
- **Fjernvirkning**
- **Vann- og avløpsforsyning**
- **Renovasjon**
- **Estetikk**
- **Bokvalitet**
- **Tilstand på eksisterende bebyggelse**