

KU-NOTAT

Vurdering av behov for konsekvensutredning

Sak:

PRIVAT REGULERINGSSAK FOR gnr/bnr.: 29/185, FLAKSTAD KOMMUNE

FORSLAGSSTILLER : GALINA MANIKOVA / FREMMEDART AS,

PLANKONSULENT: KAROLINE HOV LARSEN / STUDIO HOV

Innledning

I dette notatet vurderes ønsket tiltak for planområdet gnr/bnr.: 29/185 i Flakstad kommune mot PBL §4-2, Forskriftens § 6-8 (jfr «Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven» av 21.06.17), samt planforslagets forhold til gjeldende overordnede planer.

Planområdet deles i to av Flakstadveien (E10), omtalt som hhv. sjøsiden og fjellsiden. Sjøsidens er regulert gjennom Områdeplan for Ramberg sentrum med plankart datert 04.11.2019 og bestemmelser datert 10.03.20. Fjellsiden er uregulert, og avsatt til LNF område i kommuneplanens arealdel (Gjeldende kommuneplan (2009-2021) med utfyllende bestemmelser og retningslinjer datert 16.12.2010). Det er gitt dispensasjon for oppføring av enebolig på fjellsiden. Andre planer som er aktuelle for området er reguleringsplan for Gang- og sykkelvei langs E10 nordover fra Ramberg sentrum, vedtatt 16.06.2009.

Planforslaget legger opp til en utvikling av planområdet til hhv. boligformål på fjellsiden og etablering av et galleri og atelier på sjøsiden. Formålet med detaljreguleringen er tilrettelegging for utnyttelse av hele tomten til et samlet konsept for minihusbebyggelse med et fokus på kultur og kunst for beboere og turister gjennom etablering av et felles atelier med et lite galleri i tillegg til boligbebyggelse.

Vurdering

Vurderinger av behov for KU i forhold til gjeldende overordnede planer

Planforslaget omfatter en eiendom hvor ca halvparten omfattes av reguleringsplan mens den andre halvpart er uregulert, og omfattes av kommuneplanens arealdel. Tiltent formål innebærer boligformål med felles atelier og et mindre galleri som kan benyttes av beboere i området og turister. Fjellsiden er i kommuneplanen avsatt til LNF område, og planforslaget er derfor ikke i tråd med

gjeldende kommuneplan. Det er gitt dispensasjon fra LNF formål til oppføring av enebolig på fjellsiden fra tidligere. Sjøsiden er regulert til boligformål med turdrag gjennom områdeplan for Ramberg sentrum. Det arealet nærmest sjøen er regulert til naturområde, mens arealet nærmest veien er regulert til boligformål. Arealet som er regulert til Naturområde vil ikke berøres av planforslaget, og vil beholde sitt formål. Reguleringsbestemmelser for sjøsiden (Boligformål (B14)) tillater begrenset næringsvirksomhet som ikke genererer vesentlige ulemper mhp. trafikk, støy eller forurensning. Hovedbygningen på sjøsiden med felles atelier og et lite galleri vurderes til å falle inn under aktuell bestemmelse for formålet.

Vurderinger av behov for KU i forhold til PBL §4-2

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."

Planområdets begrensede størrelse og planlagt utnyttelse tilsier at tiltaket ikke vil få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Det er ingen registreringer i området for tema; dyr og planter eller naturområder/ arealbruk. Det er registrert kulturminner innenfor området på fjellsiden, men det er utført befaring av arkeolog fra fylkeskommunen som har gitt en foreløpig uttalelse og kulturminnet har som følge av befaringen fått endret vernestatus fra *automatisk fredet* til *ikke automatisk fredet*. Vår vurdering er at tiltaket ikke faller inn under kriteriene angitt i §4.

Vurderinger av behov for KU i forhold til 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 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) : Deler av planen (fjellsiden) som er tenkt utnyttet til boligformål omfattes av tiltak nevnt i vedlegg 1, punkt 25: *Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan*. Resten av planforslaget (sjøsiden) omfatter ikke tiltak nevnt i vedlegg I.

- § 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): Tiltaket fanges ikke opp av de nevnte bokstavledd.

- § 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 annen lov enn plan- og bygningsloven

Vurdering av §8, bokstav a) og b): Planforslaget omfatter ikke tiltak nevnt i vedlegg II. Tiltaket fanges ikke opp av de nevnte bokstavledd.

Oppsummering

Planforslaget for gnr/bnr.: 29/185 i Flakstad kommune er vurdert på bakgrunn av at eiendommen er to delt, med to ulike plansituasjoner å forholde seg til. Planlagt formål for sjøsiden vurderes å være i henhold til overordnet plan gjennom områdeplan for Ramberg sentrum med tilhørende bestemmelser. Fjellsiden ønskes utviklet som boligformål, og er ikke i henhold til overordnet plan gjennom kommuneplanens arealdel hvor området er avsatt til LNF- område. Da det er gitt dispensasjon fra LNF- område til bolig (for en enebolig), vurderes det likevel slik at konsekvensene av ønsket formålsendring er vurdert tidligere. Planforslaget legger opp til en høyere utnyttelse, og vil slik gi en endret situasjon. En ny vurdering av behov for konsekvensutredning for fjellsiden bør derfor avklares med kommunen.

Vi har videre ikke funnet noen av forholdene beskrevet i dette notatet i risiko for å medføre vesentlig virkning for miljø og samfunn. Tiltaket bør derfor ikke utløse krav om KU. En grundig planbeskrivelse, der konsekvenser og virkninger av planforslaget vil bli beskrevet i detalj, - med tilhørende beskrivelse av evt. avbøtende tiltak, vil uansett følge det endelige planforslaget. Planprosessen vil derfor uansett inneholde en grundig beskrivelse av konsekvenser av tiltaket, og spesielt med forhold til kulturminner på fjellsiden.

Konklusjon

Tiltaket utløser ikke krav om konsekvensutredning. Vurderingen er avklart med kommunen, før endelig konklusjon ble fattet. Konklusjon kan likevel endres dersom det skulle avdekkes andre forhold som endrer situasjonen og som kan utløse krav om konsekvensutredning på et senere tidspunkt.

Anna Karoline Hov Larsen

Fredrikstad, 07.01.2020