

Oppdragsgjevar: **Normatic eiendom AS**

Oppdragsnr.: **Normatic eiendom AS** Dokumentnr.: **52105401**

Til: Hans Inge Solheim
Frå: Johannes Henrik Myrmel
Dato 2022-02-24

► Detaljreguleringsplan Nordøyrane, del 2

Innleiing

I samsvar med forskrift om konsekvensutgreiingar av juni 2017, § 4 skal forslagsstillar til ein reguleringsplan sjølv vurdere om planen fell innanfor forskrifta sitt saklege verkeområde, omtalt i §§ 6, 7 og 8 i forskrifta. På bakgrunn av opplysningane gjeve av forslagsstillar skal ansvarleg mynde (Stad kommune) ta stilling til om planarbeidet fell innanfor verkeområdet til forskrifta. Konklusjonen til ansvarleg mynde skal grunnjevast.

Framleggsstillar for dette planarbeidet er Normatic Eiendom AS. Vurderinga er utarbeidd av Norconsult AS for framleggsstillar.

Planområdet og tiltaka planen skal legge til rette for

Området er lokalisert i utkanten av sentrum, på ei sjøfylling som er på ca. 30 daa. Utviklingsområdet/byggetomta er på ca. 14 daa. Formålet med planarbeidet er regulering av arealet til bygg og anlegg for blanda sentrumsformål, der det primært skal leggast til rette for næring, tenesteyting og bustad. Planarbeidet skal legge rammer for oppføring av ny bygningsmasse med eit bruksareal eks. parkering på ca. 11.000 m². Utviklingskonseptet som er grunnlag for planarbeidet syner ei inndeling i byggetomter med arealfordeling der det er lagt til rette for formål/bruksareal for Normatic (næring/tenesteyting) på 1.400 m², Campus (tenesteyting) på 3.300 m², område for Statens hus (næring/tenesteyting) på 2.300 m² og 4.100 m² til bustad med mellom 50 og 60 einingar. Parkering er ikkje teke med i arealoverslaget.

Målet med utviklingsarbeidet er å etablere eit nytt område innanfor tettstaden med funksjonsblanding, der det vert lagt til rett for næring/tenesteyting og bustader i eit sentrumsområde som grensar til fjorden med eit grønt preg. Parkering er planlagt lagt på noverande bakkenivå i anlegg. Mellom bygga er terrenget planlagt bygd opp. Det vil skape variasjon, samtidig som omsynet i høve tryggleik mot stormflo og bølger vert ivareteke.

Oppdragsgiver: Normatic eiendom AS
 Oppdragsnr.: Normatic eiendom AS Dokumentnr. 52105401



Figur 1: Kart som syner lokalisering og avgrensing av planområdet på eigedom gnr. 43, bnr. 115, samt del av gnr. 43, bnr. 37, 144 og 411.

Tilhøve til planar

I kommuneplanen er området lokalisert innanfor sentrum og omsynssone der vedteken reguleringsplan er direkte vidareført. I vedteken reguleringsplan er området sett av til bustad, der det er opna for eit samla bruksareal på ca. 10.000 m², medrekna parkering. Tilkomsten til området er regulert. Reguleringsplanen vart vedteken i 2006.

I nord grensar planen til Rv. 15, med regulert byggegrense på 30 meter. Areala i vest og sør er prega av blanda næringsareal med bensinstasjon, bevertning, næring (Normatic) og friluftsområde. Mot vest grensar området til friluftsområde og småbåthamn/sjø.

Planframlegget og verkeområdet til forskrifta om konsekvensutgreiingar

Forskrifta om konsekvensutgreiingar skil mellom planar og tiltak som alltid skal konsekvensutgreiast (§ 6), og planar og tiltak som skal vurderast nærmare (§ 8). Tiltak etter § 6 skal alltid utgreiast. Det er i tillegg krav om planprogram. Tiltak etter § 8 skal konsekvensutgreiast dersom planen eller tiltak som planen legg til rette for kjem i konflikt med eit eller fleire av kriteria i § 10 i forskrifta. Det er ikkje krav om planprogram for planar som fell innanfor verkeområdet til § 10 i forskrifta om konsekvensutgreiingar.

Oppdragsgiver: Normatic eiendom AS
Oppdragsnr.: Normatic eiendom AS Dokumentnr. 52105401

Planarbeidet er vurdert til å vere i samsvar med arealbruken i kommuneplanen. Planen legg ikkje til rette for tiltak i vedlegg I til forskrifta om konsekvensutgreiingar.

Detaljreguleringsplanen legg til rette for sentrumsareal og kombinert næring/bustad, dvs. blanda sentrumsformål. Det er tiltak som fell innanfor vedlegg II, punkt 10, bokstav b i forskrifta (Utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder, inkludert kjøpesentre og parkeringsanlegg). Planarbeidet vert vidare vurdert i høve kriteria i § 10 i forskrifta.

Vurdering i høve kriteria i § 10 i forskrifta om konsekvensutgreiingar

I vurderinga av om planen kan få vesentlege verknader, skal det takast omsyn til eigenskapar ved planen eller tiltaket, lokalisering samt påverknad på omgjevnadene. I tillegg skal det sjåast på eigenskapane ved verknadene.

I den påfølgjande vurderinga av planarbeidet sitt tilhøve til kriteria, er det gjennomgåande nytta «planområdet». Det betyr planområdet med ei tilhøyrande buffersone som i praksis vil vere influensområde.

Eigenskapar ved planen og tiltaket som planen opnar for

Planområdet er lokalisert innafør det definerde sentrums-/tettstadsområdet i kommuneplanen og vil legge til rette for eit bruksareal eks. parkering på opp mot 11.000 m² med 50 til 60 bueiningar fordelt på ca. 4.100 m² og 6.900 m² til næring/tenesteyting. Byggetomta er på ca. 14 daa.

Planarbeidet legg verken beslag på nye naturressursar eller føreset omdisponering av landbruksareal.

Det ligg ikkje føre planar om etablering av funksjonar innanfor området som skapar utfordringar i høve avfall, ureining eller risiko for alvorlege ulykker og/eller katastrofar.

Påverknad på omgjevnadene

Underpunkta for vurdering av påverknad gjev i liten grad presise kriterium og det er dermed trong for bruk av skjønn. I vurderinga reknar vi med at terskelen for å rekne slike følgjer som er nemnt i forskrifta som «vesentleg» er forholdsvis høge, og at reguleringsplanar med «normal» konflikt- og kompleksitetsnivå ikkje fell inn under det saklege verkeområde for utgreiings- og handsamingsreglane i forskrifta om konsekvensutgreiingar.

Vurderinga er basert på informasjon som er henta frå nasjonale databasar med stadfesta informasjon. Det har ikkje kome fram informasjon gjennom vurderinga som har gjort det naudsynt å drøfte særskilde problemstillingar med regionale- og statlege styresmakter.

Fleire av underpunkta kan vere relevante.

I § 10 står det at det skal gjerast ei vurdering av om planen kan føre til eller komme i konflikt med (forskrifta sin ordlyd er rykka inn og angitt med kursiv skrift).

pkt a)

verneområder etter naturmangfoldloven kapittel V eller markaloven § 11, utvalgte naturtyper (naturmangfoldloven kapittel VI), prioriterte arter, venede vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven

Byggetomta er nyare sjøfylling, der det i 2006 vart lagt til rette for bustadbygging. I nasjonale databasar er det ikkje gjort registreringar av naturtypar, artar eller kulturmiljø innanfor planområdet. Den sårbare arten Hettemåke vart i 2011 registrert ved bensinstasjonen.

Oppdragsgiver: Normatic eiendom AS
Oppdragsnr.: Normatic eiendom AS Dokumentnr. 52105401

pkt b)

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

Det er ikkje registrert førekomst av utvalde eller trua naturtypar, verdifulle naturtypar eller trua artar i og ved planområdet i tilgjengelege nasjonale databasar med stadfesta informasjon. Den sårbare arten Hettemåke vart i 2011 registrert ved bensinstasjonen.

Omsynet til kulturminne er føresett ivareteke i samsvar med dei ordinære handsamingsrutinane for slike saker i plan- og bygningslova, samt kulturminnelova.

pkt c)

statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 eller rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77.

Området er lokalisert innanfor sentrums-/tettstadsområde. Tiltaka planen legg til rette for bygger opp om mål i rikspolitiske retningslinjer for areal og transport og statlege planretningslinjer om arealbruk. Omsynet til utbygging i strandsona er avklart gjennom vedteken reguleringsplan. Barn- og unge sine interesser er føresett særskilt teke i vare gjennom og utviklingsarbeidet i samsvar med føringane i kommuneplanen til kommunen.

pkt f)

konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning

Planen vil ikkje legge til rett for nye tiltak som vil kunne få vesentlege konsekvensar for helse.

pkt g)

vesentlig forurensning eller klimagassutslipp

Det er ikkje registrert ureina massar i grunnen. Ut frå at det er ei nyare fylling og aktiviteten i området vert det lagt til grunn at det ikkje er ureina massar i grunnen. Myndigheitskrav tek i vare omsynet til ev. utfordringar i og ved planområdet.

pkt h)

risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom

Området er lokalisert under marin grense, og er frå før av delvis bygd ut. Grunntilhøva er føresett ivareteke gjennom det vidare planarbeidet. Det same gjeld omsynet til andre aktuelle naturfarer.

Dei andre punkta i § 10 i forskrifta gjeld kriteria som ikkje er vurderte til å vere relevante for planområdet.

Oppdragsgiver: Normatic eiendom AS
Oppdragsnr.: Normatic eiendom AS Dokumentnr. 52105401

Konklusjon

Det ligg ikkje føre informasjon som indikerer at planarbeidet får vesentlege verknader.

Vår samla vurdering vert ut frå ovannemnde, er at planområdet er eit område der dei særskilde utgreiings- og handsamingsreglane for konsekvensutgreiingar ikkje gjer seg gjeldande.

Det utelukkar ikkje at Stad kommune eller andre mynde kan stille bestemte krav til forslagsstillar om utgreiing osv. for å få saka tilstrekkeleg opplyst før den vert lagt fram til handsaming.

J02	2022-02-24	Justert iht. tilbakemding i oppstartsmøte	AnMGj		
J01	2021-10-20	For bruk.	JoHM	AnMGj	JoHM
Versjon	Dato	Omtale	Utarbeidd	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidd av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandlar. Opphavsretten tilhøyrar Norconsult AS. Dokumentet må berre nyttast til det formål som går fram i oppdragsavtalen, og må ikkje kopierast eller gjerast tilgjengeleg på annan måte eller i større utstrekning enn formålet tilseier.