

Til: Seksjon for byutvikling, adm. Laila Falck

Kopi til:

Fra: Kristoffer Helgesen Grud Seksjon for byutvikling, Byplan

Vår ref.
PLAN-19/00083-2

Dato
24.10.2019

Utvidet vurdering klage - PLAN 1865 - DETALJREGULERING PETERSBORGATA 7A-B

Vurdering av Konsekvensutredningsplikt

Klager anfører at planen skulle vært konsekvensutredet.

Det vurderes først om det foreligger konsekvensutredningsplikt etter Forskrift om konsekvensutredninger 21. juni 2017 nr. 854, som trådte i kraft 1. juli 2017. I forskriften § 39 er følgende fastsatt:

Planer og tiltak som ikke var omfattet av [forskrift 19. desember 2014 nr. 1726](#) om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven og forskrift 19. desember 2014 nr. 1758 om konsekvensutredninger for tiltak etter sektorlover omfattes ikke av denne forskriften hvis saksbehandlingen av planen ble startet, jf. plan- og bygningsloven § 8-3, § 11-12 og § 12-8, verneforslaget ble kunngjort etter [naturmangfoldloven § 47](#), eller søknad etter annen lov ble sendt på høring før 1. juli 2017.

For planer og tiltak som er tatt opp til behandling etter de to tidligere forskriftene, skal denne forskriften legges til grunn i den videre behandlingen av saken

Det ble i foreliggende sak avholdt oppstartsmøte den 26.05.2016, og varslet oppstart den 07.06.2016. Etter forskriftsbestemmelsen skal dermed KU-plikt i foreliggende sak vurderes etter nå opphevede Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven 19. desember 2014, og som trådte i kraft i kraft 1. januar 2015.

KU-forskriften 2014 § 2 fastsetter krav om at enkelte planer alltid skal behandles etter forskriften. Administrasjonen vurderer at ingen av alternativene her er aktuelle for foreliggende plan. I § 3 bokstav b er det imidlertid fastsatt at KU-plikt skal vurderes etter vedlegg III for detaljreguleringer på inntil 15 dekar og som innebærer endringer av kommuneplan eller områderegulering. I vedlegg III fremgår det videre at det skal «vurderes om planer kan få vesentlige virkninger etter tredje ledd dersom det er sannsynlig at planen vil kunne komme i konflikt med eller medføre»:

- a) *områder som er vernet, midlertidig vernet eller foreslått vernet etter [naturmangfoldloven kap. V](#) eller etter [markaloven § 11](#),*
- b) *kulturminner eller kulturmiljø som er fredet, midlertidig fredet eller foreslått fredet etter kulturminneloven eller vernet etter plan- og bygningsloven, eller hvor det finnes eller er stor*

sannsynlighet for å finne automatisk fredete kulturminner som inngår i et kulturmiljø med stor tidsdybde,

- c) laksebestander i områder som er omfattet av ordningen med nasjonale laksevasdrag og nasjonale laksefjorder,
- d) en forekomst av en utvalgt eller truet naturtype, verdifull naturtype av verdi A eller B, truet eller prioritert art, eller mot økologisk funksjonsområde for en prioritert art,
- e) naturområder som er særlig viktige for utøvelse av friluftsliv,
- f) særlig verdifulle landskap, store sammenhengende naturområder med urørt preg eller vernede vassdrag,
- g) utøvelsen av samiske utmarksnæringer, eller er lokalisert i reindriftens særverdiområder eller minimumsbeiter og vil kunne komme i konflikt med reindrifftsinteresser,
- h) større omdisponering av landbruks-, natur- og friluftslivsområder eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet,
- i) vesentlig økt belastning av luftforurensning, støy eller lukt, eller vesentlig forurensning til vann, grunn eller sedimenter eller vesentlig stråling,
- j) vesentlig økning av utslipp av klimagasser,
- k) risiko for alvorlige ulykker, ras, skred eller flom,
- l) konsekvenser for befolkningens helse eller helsens fordeling i befolkningen,
- m) vesentlig påvirkning av miljømessig sårbarhet, naturens tålegrense eller områder der fastsatte grenseverdier er overskredet,
- n) omfattende bruk av eller båndlegging av naturressurser eller medføre store mengder avfall,
- o) vesentlige miljøvirkninger i en annen stat,
- p) vesentlige konsekvenser for befolkningens tilgjengelighet til uteområder, bygninger og tjenester, eller
- q) statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av [lov 27. juni 2008 nr. 71](#) eller gjeldende rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold plan- og bygningsloven av 14. juni 1985

Kommunen kan ikke se at det er sannsynlig at planen kan komme i konflikt med noen av alternativene ovenfor. Følgelig skal det heller ikke foretas en vurdering etter vedlegg III tredje ledd og det foreligger ikke KU-plikt for planen etter KU-forskriften av 2014 eller 2017.

Videre vurderes det om det foreligger KU-plikt etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-3. Planoppstart var i 2016 Dette var før lovendring av pbl. § 12-3 tredje ledd som frem til 1.juli 2017 hadde følgende innhold:

Private forslag må innholdsmessig følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel og foreliggende områdereguleringer. Ved vesentlige avvik gjelder kravene i §§ 4-1 og 4-2 andre ledd

Etter bestemmelsen annet pkt. skal forslag til detaljregulering som vesentlig avviker fra kommuneplanens arealdel eller foreliggende områdereguleringer konsekvensutredes. Det er uklart for administrasjonen om kravet i annet punktum her kommer til anvendelse, idet bestemmelsen ble opphevet i 2017 som er før vedtak av detaljregulering, men etter oppstart av reguleringssaken. Administrasjonen vurderer imidlertid at reguleringsplanen følger opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel og reguleringsplan 0554. Det foreligger således ikke et vesentlig avvik. Dette begrunnes i det følgende.

Administrasjonen har ved vurderingene sett hen til detaljreguleringens omkringliggende arealer og ikke kun tomten isolert sett. Klager anfører at reguleringsplan 1865 avviker fra KPA og detaljregulering 0554 på formål, høyde og utnyttelse.

Formål

Kommuneplanens arealdel avsetter arealet til offentlig/privat tjenesteyting. Reguleringsplan 0554 avsetter arealet til allmennyttig formål med bestemmelse om at det skal disponeres som barnehjem og at det kan etableres bolig i den grad det er nødvendig for driften av institusjonen. Stripet formål tjenesteyting/bolig er delvis i tråd med formålet i KPA og tidligere reguleringsplan, hva gjelder den konkrete eiendommen som detaljreguleringen i hovedsak berører. Reguleringsplanen viderefører formål tjenesteyting, men tilfører i tillegg boligformål. Omkringliggende areal er både i KPA og reguleringsplan 0554 avsatt til boligformål.

Videre er området i dag etablert som boligområde. Området er i tillegg definert som for tettingsområde i kommuneplanens arealdel. Det må også legges til at dagens bygg i senere tid er benyttet til boliger, og i dag benyttes deler av bygget til hybelutleie. På denne bakgrunn vurderer administrasjonen at stripet formål tjenesteyting/bolig ikke er i strid med hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel og reguleringsplan 0554 hva gjelder arealformål. Det foreligger således ikke et vesentlig avvik på dette grunnlag.

Høyde og utnyttelse

Verken Kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan 0554 definerer noen høydebegrensning for tomten. Man har derfor benyttet omkringliggende bebyggelse som referanse når man har vurdert om høyden er akseptabel. Reguleringsplan 1865 definerer en gesimshøyde på plankartet med en bestemmelse om at maksimalt tillatt mønehøyde over regulert gesims til 4,5 meter som skal utformes som saltak. Det vil si at maksimal kotehøyde for tiltaket i Petersborggata 7, som detaljreguleringen gjelder, er 48,5 meter. Største høyde på omkringliggende bebyggelse er for Petersborggata 8 kote 49, Petersborggata 9 kote 43, Petersborggata 10 kote 49, og Musègata 18 kote 41. Høyden vurderes derfor som i tråd med dagens høyde i området. Saltaksformen er også valgt for å begrense virkningene av høyden for bebyggelsen på andre siden av Musègata.



Forestått bygg i Petersborggata 7 med omkringliggende bebyggelse sett fra Jonas Lies gate

Utnyttelse

Eksisterende reguleringsplan fra 1976 definerer en lavere tomteutnyttelse enn plan 1865. Planområdet er innenfor område definert i Kommuneplanens arealdel 2017-2026 som forettingsområde. En økt utnyttelse av eiendommen er derfor i tråd med kommunens overordnede arealstrategi. Det må også legges til at reguleringsplanen oppfylder de krav i kommuneplanens krav knyttet til uteareal, bomiljø, og lekeplasser. Antall boenheter er vurdert ut fra tilgjengelig sosial og teknisk infrastruktur.

Manglende skjønn, manglende utredninger etter Forvaltningslovens § 17

Klager anfører at administrasjonen har utvist manglende skjønn som følge av manglende konsekvensutredning, og etterfølgende ikke selv utredet temaene formål, høyde, utnyttelse, skyggelegging, og konsekvenser av sprengningsarbeid. Klager anfører derfor at vedtaket mangler hjemmel da saken ikke er så godt som mulig opplyst i tråd med forvaltningsloven § 17 før vedtak treffes.

Administrasjonen har ovenfor vist hvorfor plan 1865 ikke omfattes av Forskrift om konsekvensutredninger. Under vil det punktvis gjennomgå de tema som anføres og hvordan temaet er ivaretatt.

Formål

Formålet føler som vist opp hovedtrekkene i KPA og reguleringsplan 0554. Formålet har vært kjent siden naboskapsmøte og har vært det samme gjennom hele planprosessen. Formål er redegjort for i planbeskrivelsen og fordelingen av tjenesteyting og bolig er definert i planbestemmelsene.

Høyde og skyggelegging

Disse redegjøres for samtidig da de tett knyttet sammen. Høyder er som nevnt definert ut i fra omkringliggende bebyggelse. Det er redegjort for i planbeskrivelsen, og regulert med gesimshøyde, mønehøyde og takform i bestemmelsene. Sol/skyggediagram i tråd med kommunens retningslinjer som redegjør for endringer i skyggelegging har fulgt saken gjennom offentlig ettersyn og endelig vedtak Protokoll for endelig vedtak i kommunestyret 24.04.2019 sak 52/19 viser også at høyde ble foreslått justert ned men ikke tatt til følge.

Utnyttelse

Utnyttelsen øker sett i forhold til plan 0554 fra 1976. Planbeskrivelsen redegjør for konsekvensene av den økte utnyttelsen. Planen er i tråd med kommuneplanens bestemmelser knyttet til uteareal, bomiljø, lekeplasser og antall boenheter er vurdert ut fra tilgjengelig sosial og teknisk infrastruktur. Den økte utnyttelsen vurderes som uproblematisk.

Konsekvenser av sprengningsarbeid

Grunnforhold og konsekvenser for sprengningsarbeid er utredet blant annet med eget vedlegg for vurdering av grunnforhold og et ingenøргеologisk notat. Begge vedlegg har fulgt saken. Forholdet til omkringliggende bebyggelse redegjøres for i planbeskrivelsen. Det slås det fast at bygninger og konstruksjoner som antas å bli påvirket av sprengningsarbeid skal besiktiges før arbeidet igangsettes. Dette er videre fulgt opp i bestemmelsen under rekkefølgekrav. *Ved søknad om rammetillatelse skal det vedlegges miljøoppfølgingsplan (MOP) som beskriver hvilke miljømål som skal gjelde i bygge- og anleggsfasen, hvilke krav som stilles i regelverk og retningslinjer, hvilke tiltak som skal gjennomføres og hvem som er ansvarlig for å gjennomføre tiltakene. Dette gjelder spesielt støy, støv, vibrasjoner og håndtering av eventuelt forurenset grunn. Miljøoppfølgingsplanen (MOP) skal utarbeides av fagkyndig og skal gjelde for byggeperioden og frem til avslutning av prosjektet.*

Det tilføyes at ingen berørte sektormyndigheter har hatt innsigelse til planen. Sektormyndighetenes merknader er etter administrasjonens vurdering ivaretatt (tilstrekkelig).

Administrasjonen vurderer at kommunen har utvist godt faglig skjønn, at saken er tilstrekkelig utredet i tråd med forvaltningslovens § 1, og at det foreligger hjemmel til å vedta detaljreguleringen.