

NOTAT

OPPDRAG	Detaljregulering Grønnegata 71	DOKUMENTKODE	10246858-01-PLAN-NOT-002
EMNE	Forholdet til KU-bestemmelser i PBL	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAGSGIVER	Pellerin AS	OPPDRAGSLEDER	Gry Eva Michelsen
KONTAKTPERSON	Anders Coucheron	SAKSBEHANDLER	Gry Eva Michelsen
KOPI		ANSVARLIG ENHET	5032 Arealplan og myndighet, Nord

1 Innhold

1	Innhold.....	1
2	Bakgrunn.....	2
3	Planer som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding	3
4	Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding	3
5	Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn	4
6	Vurdering av vesentlige virkninger for miljø og samfunn	4
7	Vurdering av om planer eller tiltak etter §8 krever konsekvensutredning	5
8	Oppsummering	6

00	19.10.22	Vurdering av KU-plikt	Gry Eva Michelsen	Tom Langeid	Tom Langeid
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

2 Bakgrunn

Pellerin AS har igangsatt arbeid med detaljreguleringsplan for Grønnegata 71/Storgata 74.

Hensikten med reguleringen er å legge tilrette for kontorbebyggelse. Det er i tillegg ønskelig å åpne for etablering av inntil 3 boenheter i de øverste etasjene.

Eksisterende bebyggelse i Grønnegata er forutsatt revet.

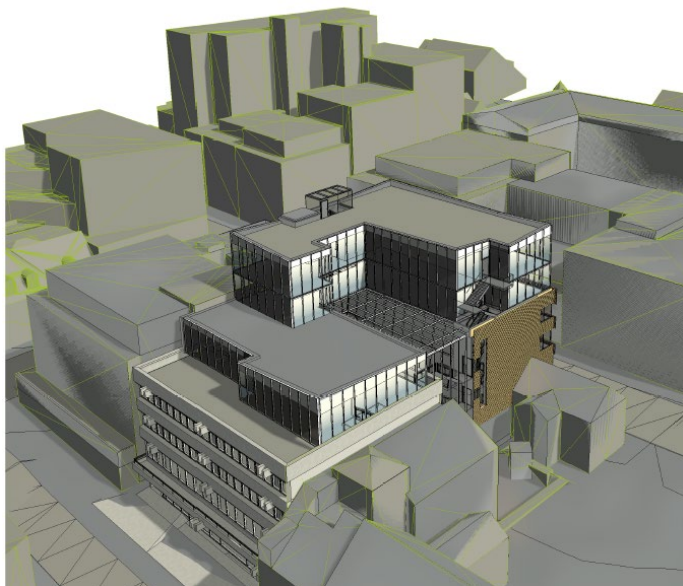
Eksisterende bebyggelse i Storgata 74 skal videreføres med 4 etasjer, men ønskes påbygd med 3 tilbaketrunkne etasjer.

I foreliggende konsept opereres det med 6 etasjer mot Grønnegata.

Bebyggelsen vil ha en antatt største gesimshøyde på ca. c+33.

Ny bebyggelse har en samlet BRA på ca. 5400 m².

Endelig høyde og BRA fastsettes i reguleringsplanen.



Planlagt bebyggelse i fugleperspektiv (Niels Torp)

Vurdering av forholdet til forskrift om konsekvensutredninger

3 Planer som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding

Det følger av § 6 i forskrift om konsekvensutredninger (01.07.17) at følgende planer alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding:

a)	kommuneplanens arealdel etter § 11-5, regionale planer etter Pbl § 8-1, kommunedelplaner etter § 11-1, og områdeplaner etter § 12-2 når planen fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II.
Vurdering	Ikke relevant.
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
Vurdering	Planlagte tiltak fanges ikke opp av Vedlegg I pkt. 24: «Ikke relevant.
c)	tiltak i vedlegg I som behandles etter andre lover enn plan- og bygningsloven
Vurdering	Ikke relevant.

Da reguleringsplanen ikke fanges opp av § 6 i forskrift om konsekvensutredninger, utløses ikke automatisk KU-plikt.

4 Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding

Det følger av § 7 i forskrift om konsekvensutredninger (01.07.17) at følgende tiltak og planer etter andre lover skal alltid konsekvensutredes, men ikke ha melding:

a)	tiltak i vedlegg II som behandles etter energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven
Vurdering	Ikke relevant.
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 relevant.

Reguleringsplanen fanges ikke opp av § 7, og utløser ikke automatisk KU-plikt.

Vurdering av forholdet til forskrift om konsekvensutredninger

5 Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn

Det følger av § 8 i forskrift om konsekvensutredninger (01.07.17) at følgende planer og tiltak skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10, men ikke ha planprogram eller melding:

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
Vurdering	Planlagte tiltak fanges opp av Vedlegg II pkt. 11 j): « <i>Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål.</i> »
b)	tiltak i vedlegg II som behandles etter en annen lov enn plan- og bygningsloven.
Vurdering	Ikke relevant.

Reguleringsplanen fanges opp av § 8 pkt. a), følgelig er det behov for å vurdere forholdet til kriteriene i § 10, jf. kapittel 7.

6 Vurdering av vesentlige virkninger for miljø og samfunn

Det følger av § 9 at forslagsstiller skal legge frem opplysninger før oppstartsmøte jfr. plan- og bygningslovens § 12-8, som grunnlag for ansvarlig myndighets vurdering etter § 11 eller § 12.

For tiltak etter andre lover skal opplysningene foreligge senest ved søknad om tillatelse.

Basert på kjent kunnskap skal det det gis en kortfattet beskrivelse av:

a)	planen eller tiltaket, tiltakets fysiske egenskaper og lokalisering og eventuelle rivningsarbeider
Vurdering	Jf. avsnitt 2 Bakgrunn.
b)	miljøverdier som antas å bli vesentlig berørt og som krever særskilte hensyn
Vurdering	Ingen kjente.
c)	planens eller tiltakets forventede vesentlige virkninger som følge av reststoffer, utslipp og produksjon av avfall
Vurdering	Ikke relevant mtp reststoffer og utslipp. Forholdet til avfall følges opp i tråd med gjeldende regelverk. Tiltaket anses ikke for å generere støy.
d)	forventede vesentlige virkninger som kan følge av bruken av naturressurser.
Vurdering	Ikke relevant.

Vurdering av forholdet til forskrift om konsekvensutredninger

7 Vurdering av om planer eller tiltak etter §8 krever konsekvensutredning

For å avgjøre om planer eller tiltak som fanges opp av § 8 skal konsekvensutredes, følger det av § 10 at det skal gjøres en vurdering av om de kan medføre vesentlige virkninger for miljø og samfunn:

I følge § 10, 2. ledd skal egenskaper ved planen eller tiltaket angis:

a)	størrelse, planområde og utforming
Vurdering	Jf. avsnitt 2 Bakgrunn.
b)	bruken av naturressurser, særlig arealer, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurser
Vurdering	Ikke relevant.
c)	avfallsproduksjon og utslipp
Vurdering	Ikke relevant.
d)	risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer.
Vurdering	Ikke relevant.

I følge § 10, 3. ledd skal det vurderes om tiltakets lokalisering og påvirkning på omgivelsene medfører eller kommer i konflikt med:

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
Vurdering	Ingen kartlagte innenfor planområdet.
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
Vurdering	Iht. Naturbase er det registrert 1 observasjon av 2 gråmåker i nærheten av planområdet i 2021. Forholdet til Naturmangfoldlovens § 8-12 vil avklart og fulgt opp i reguleringsprosessen. Iht. Naturbase er det er flere bygninger som er regulert til bevaring etter PBL innenfor kvartalet hvor bebyggelsen ligger. I forslag til revidert sentrumsplan er Storgata 74 vurdert til å ha lokal verneverdi. Forholdet vil bli avklart og fulgt opp i reguleringsprosessen.
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.
Vurdering	Planen anses å være omfattet av statlig retningslinje for samordnet bolig, -areal, - og transportplanlegging. Ønsket utbygging vurderes å være i samsvar med retningslinjen da det anses som gunstig at det etableres flere arbeidsplasser i sentrum, med god kollektivdekning og med nærhet til store boligområder. Det legges ikke opp til etablering av oppstillingsplasser for bil i prosjektet, noe som også anses for å samsvare med retningslinjen.
d)	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
Vurdering	Ikke relevant.

Vurdering av forholdet til forskrift om konsekvensutredninger

e)	økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet
Vurdering	Ikke relevant.
f)	konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning
Vurdering	Ikke relevant.
g)	vesentlig forurensning eller klimagassutslipp
Vurdering	Ikke relevant.
h)	risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom.
Vurdering	Iht. NVE-Atlas ligger store deler av Tromsø sentrum innenfor et område hvor det er mulighet for sammenhengende forekomst av marin leire. Forholdet til områdestabilitet vil bli dokumentert iht. krav i TEK17.

I følge § 10, 4. ledd skal det i vurderingen av om planen eller tiltaket kan få vesentlige virkninger og følgelig skal konsekvensutredes, sees hen til:

•	virkningenes intensitet og kompleksitet
Vurdering	De aktuelle eiendommene er avsatt til sentrumsformål i gjeldende overordnede plan, samt i forslag til ny sentrumsplan som er på høring. Det legges til grunn at betydningen av en utbygging i området for omgivelser og miljø er tilstrekkelig hensyntatt i den forbindelse. Problemstillinger knyttet til bl.a. byform, sol- og skyggeforhold og fjernvirkninger, vil bli avklart og fulgt opp gjennom reguleringsprosessen. Virkninger av tiltaket vil således bli redegjort for, uavhengig av ev. konsekvensutredning.
•	sannsynlighet for at virkningene inntreffer og når de inntreffer
Vurdering	Se over.
•	varighet, hyppighet og mulighet for å reversere eller begrense dem
Vurdering	Ikke relevant.
•	om virkningene strekker seg over landegrensene
Vurdering	Ikke relevant.
•	samlede virkninger av forslaget til plan eller tiltak og andre eksisterende, godkjente eller planlagte planer eller tiltak.
Vurdering	Tiltaket vurderes ikke å medføre vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Da reguleringsplanen ikke fanges opp av § 10 i forskrift om konsekvensutredninger, utløses likevel ikke KU-plikt.

8 Oppsummering

Planarbeidet fanges hverken opp av § 6 eller § 7 i forskrift om konsekvensutredninger, og utløser dermed ikke automatisk utredningsplikt.

Planarbeidet fanges opp av § 8, men vurderes ikke å medføre vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, og fanges således ikke opp av § 10.

Dette innebærer at reguleringsarbeidet ikke utløser KU-plikt etter forskrift om konsekvensutredninger, og at reguleringsplanarbeidet gjennomføres som en ordinær prosess.