

Detaljregulering for Kvartalet Violgata - Kr. Augusts gate – Oscars gate – Nils Ankers gate

Vurdering av behov for konsekvensutredning

Plangrunnlag:

I kommuneplanens arealdel er området satt av til bebyggelse og anlegg – nåværende. I kommunedelplan for sentrum er området satt av til sentrumsformål. Med sentrumsformål forstås forretninger, tjenesteyting (innbefattet håndverksvirksomhet) og boligbebyggelse, kontor hotell/overnatting og bevertning herunder nødvendige grøntareal til bebyggelse, jf. planbestemmelse § 2.16 i sentrumsplanen. Deler av området er i tillegg angitt med hensynssone H390 – fare for forurensning. Sentrumsplanen går foran kommuneplanen ved motstrid, men kommuneplanen vil utfylle sentrumsplanen på punkter der sentrumsplanen er taus, jf. kommuneplanbestemmelse § 2.1.2.

Området er ikke regulert.

Planforslaget

Det er ønske om å rive (deler av) et eldre bilverksted og bygge ut dette området samt et tilgrensende areal som er benyttet til parkeringsplass, til boliger med tilhørende uteoppholdsarealer, parkering m.m. Det er ønske om å se på muligheten for etablering av næringsvirksomhet i 1. etasje. Deler av planområdet er bebygd med boliger, tannlegekontor m.m.. Planforslaget vil trolig stadfeste dagens bruk for disse arealene. Arealbruken i detaljreguleringen vil være i tråd med sentrumsplanen/overordnet plan. Området er totalt på ca. 4,0 daa.

KU-forskriften

Detaljreguleringen vil ikke åpne for tiltak nevnt i KU-forskriftens vedlegg I. Planarbeidet utløser derfor ikke krav om konsekvensutredning med planprogram etter KU-forskriftens § 6.

Etter KU-forskriften § 8 skal reguleringsplaner som åpner for tiltak i KU-forskriftens vedlegg II konsekvensutredes, men ikke ha planprogram eller melding, hvis de kan få vesentlige virkninger etter KU-forskriftens § 10. 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, jf. KU-forskriften § 8 første ledd bokstav a. Det ble laget en konsekvensutredning til kommunedelplan for sentrum, der dette området ble sett på spesielt. Det kan derfor argumenteres for at reguleringsplanen er omfattet av unntaket om konsekvensutredning

Etter vår vurdering er tiltaket er i tråd med overordnede planer, men det kan stilles spørsmål om tiltaket er tilstrekkelig eller fullt ut konsekvensutredet i de overordnede planene, jf. kapittel 5 i KU-forskriften om krav til innholdet i konsekvensutredningen. Vi gjør derfor en videre vurdering etter forskriftens vedlegg II og kriteriene i § 10.

Detaljreguleringen åpner for tiltak beskrevet som «Utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder» i KU-forskriftens vedlegg II nr. 10 bokstav b. Jf. også KMD sin Veileder om konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven kap.7.2.1 om at bestemmelsen skal tolkes vidt. Utviklingsprosjekt for boligbygging er omfattet av bestemmelsen.

I vurderingen av om en plan får vesentlige virkninger for miljø eller samfunn skal det ses hen til egenskaper ved planen eller tiltaket og lokalisering og påvirkning på omgivelsene, jf. KU-forskriften § 10 første ledd. Planen skal så vurderes etter kriteriene i § 10 tredje ledd bokstavene a-h. Etter bokstav b er verdifulle kulturminner eller kulturmiljøer ett av kriteriene. Planområdet grenser inn til

Riksantikvarens NB!-område K-258 Halden Sentrum som er definert som «kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse». Riksantikvaren skriver i sine faglige råd for dette området at «I tilstøtende randområder bør nye tiltak ikke redusere opplevels- eller bruksverdien knyttet til det historiske bymiljøet.» De skriver videre om bebyggelsesstruktur, bygningshøyder og gesimshøyder, den historiske bebyggelsens karakteristiske volum med skala og proporsjoner, samt plassering av bygninger. Etter vår oppfatning er dette forhold som det uansett må gjøres rede for i planarbeidet. Det er tidligere utarbeidet en rapport av NIKU (https://www.halden.kommune.no/f/p1/i93361933-71c3-4269-90f7-20874b9ceb2b/niku-oppdragsrapport-halden-sentrum_nordsiden-utviklingspotensiale.pdf) som et grunnlagsmateriale for arbeid med sentrumsplanen. Denne rapporten peker nettopp på planområdet som et område som kan egne seg for omforming/utbygging, men da i en skala og høyde tilpasset omkringliggende bebyggelse.

Vi mener på bakgrunn av det ovenstående at reguleringsplanens påvirkning på kulturminner og kulturmiljøer må gjøres rede for som en del av planforslaget, men ikke at det krever konsekvensutredning.

Etter KU-forskriften § 10 tredje ledd bokstav f kan det utløse krav om konsekvensutredning dersom tiltaket medfører «konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning». Deler av planområdet er i sentrumsplanen angitt med Hensynssone H390 – Annen fare – mulighet for forurensning. I dette området har det tidligere vært et bilverksted og et renseri, og det kan være forurensninger i grunnen som følge av virksomhetene. Det må gjøres miljøgeologiske undersøkelser som en del av arbeidet med reguleringsplanen, og resultatet av undersøkelsene må inngå i ROS-analysen. Ev. krav om tiltak må videre sikres i bestemmelser i planen. Vi anser derfor at dette temaet vil bli ivaretatt gjennom planarbeidet og at det ikke vil utløse krav om konsekvensutredning.

Etter KU-forskriften § 10 tredje ledd bokstav h kan det utløse krav om konsekvensutredning dersom tiltaket medfører «risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom». Planområdet ligger innenfor et område som av NVE er karakterisert som aktsomhetsområde for kvikkleire. Dette vil uansett utløse krav til geotekniske undersøkelser jf. NVE sin veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred, og vurderingene etter dette vil inngå som en del av ROS-analysen for planen. Vi mener derfor at dette temaet vil bli ivaretatt gjennom planarbeidet og at det ikke vil utløse krav om konsekvensutredning.

Konklusjon

Vi mener på bakgrunn av det ovenstående at reguleringsplanen vil berøre temaer som kulturminner og kulturmiljøer, grunnforurensning og områdestabilitet/fare for kvikkleireskred. Dette er temaer som uansett må gjøres rede for som en del av planforslaget. Vi mener derfor at dette vil bli ivaretatt gjennom planarbeidet og at det ikke utløser krav om konsekvensutredning.