

OSCAR TORP HEIMEN - DETALJREGULERINGSPLAN

# VURDERING AV BEHOV FOR KONSEKVENSENTREDNING (KU)

ADRESSE COWI AS

Jens Wilhelmsens vei 4

Kråkerøy

Postboks 123

1601 Fredrikstad

TLF +47 02694

WWW cowi.no

## INNHold

|   |  |   |
|---|--|---|
| 1 | Bakgrunn for saken                         | 1 |
| 2 | Vurdering av behov for konsekvensutredning | 1 |

### 1 Bakgrunn for saken

På bakgrunn av ønske om bruksendring av eiendom gnr/bnr 63/1 skal det omreguleres og utarbeides detaljreguleringsplan for Oscar Torp Heimen i Halden kommune. COWI AS har fått oppdraget med å utarbeide planen for forslagsstiller foretaket Oscar Torp Heimen. Ønsket er å endre arealbruken fra dagens regulering som er allmennyttig formål/ forsamlingslokale til bolig. Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF-område med hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Planmyndigheten har bedt om en vurdering fra forslagsstiller om behov for konsekvensutredning til planen, og dette dokumentet utgjør en slik vurdering.

### 2 Vurdering av behov for konsekvensutredning

Plan og bygningsloven (2008) stiller i § 4-2 krav om at reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn skal ha en særskilt vurdering og beskrivelse – konsekvensutredning- av planens virkninger for miljø og samfunn. For å avgjøre om en plan omfattes av dette kravet, vurderes tiltaket opp mot forskrift om konsekvensutredninger (2009).

I det følgende gis en gjennomgang av relevante punkter i forskriften.

OPPDRAGSNR. A033713  
 DOKUMENTNR. 01  
 VERSJON  
 UTGIVELSESDATO 17.12.2012  
 UTARBEIDET ILOS  
 KONTROLLERT JOLA  
 GODKJENT JOLA

## §2 Planer og tiltak som alltid skal behandles etter forskriften

f) reguleringsplaner som inneholder tiltak nevnt i vedlegg 1.

Delvurdering: Tiltaket faller ikke under det som nevnes i vedlegg 1.

## §3 Planer og tiltak som skal vurderes etter forskriftens § 4

b) Tiltaket faller inn under pkt. 2 i vedlegg II: Detaljregulering av hytte- og boligområder der planen avviker fra kommuneplan eller områdeplan.

d) Tiltaket innebærer endringer av kommuneplan og eksisterende regulering.

Delvurdering: Tiltaket omfattes av punkt b) og d) og må følgelig vurderes etter kriterier i § 4.

## §4 Kriterier for vurdering av vesentlige virkninger for miljø og samfunn

a) Deler av eiendommen er i eksisterende regulering omfattet av spesialområde for kulturmiljø og landskap, men dette er tenkt videreført i ny plan, slik at det heller vil bli en forbedret situasjon for disse områdene.

d) Om rikspolitiske retningslinjer for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen T-4/93:

Retningslinjenes formål er å tydeliggjøre nasjonal arealpolitikk i 100-metersbeltet langs sjøen. Målet er å ivareta allmenne interesser og å unngå uheldig bygging langs sjøen. Retningslinjenes nasjonale hovedmål er at naturverdier, kulturminneverdier og rekreasjonsverdier innen virkeområdet skal forvaltes som en ressurs av nasjonal betydning, til beste for befolkningen i dag og i fremtiden. Delmål omfatter opprettholdelse av karakteristiske hovedtrekk i naturtype og landskap, samt ivaretaking av verdifulle lokaliteter, forekomster og arter innenfor det økologiske samspill. Bevaring av karakteriske kulturlandskap, kulturminner, kulturmiljøer og enkeltstående eksempler på den særegne kystkulturen i området. Grunnlaget for allmenn rekreasjon skal trygges videre. Utbygging bør så langt som mulig konsentreres til eksisterende tettsteder.

Det vil ikke være snakk om ny utbygging i området. Forholdet til landskap, estetikk, kulturmiljø og tilgjengelighet vil stå sentralt i planarbeidet og bli behandlet på en grundig måte.

f) Selv om arealet i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNF-område, har landbruksmyndigheten uttalt at eiendommen for lengst er utgått som landbruksområde, og de har ingen interesser å ivareta i området i dag.

j) Planen medfører at en del av eiendommen vil settes av til boligformål, noe som vil kunne medføre en viss privatisering av området. Det er ikke kjent at området i dag er mye brukt til friluftaktivitet. Det er likevel et uttalt ønske fra forslagsstiller at offentlighetens tilgjengelighet til arealer langs sjøen blir ivaretatt ved en omregulering av området. Som tidligere nevnt vil arealet som i dag er avsatt til allmenntillegget formål og spesialområde sannsynligvis bli endret til LNF eller annen

grønnstruktur med hensynssone, for å sikre allmennhetens tilgjengelighet til disse områdene.

På nåværende tidspunkt ser vi det slik at planen ikke vil få vesentlige konsekvenser for befolkningens tilgjengelighet til uteområder, bygninger og tjenester.

Delvurdering: Tiltaket forventes ikke å falle inn under kriterier i §4, og vil dermed ikke omfattes av kravet i §3.

**Konklusjon:**

På bakgrunn av en gjennomgang av forskrift om konsekvensutredninger (2009) kan vi på nåværende tidspunkt ikke se at planarbeidet vil utløse krav om konsekvensutredning.