

Dato: 24.05.2025

Solbakken Allé

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning

I Statsforvalterens behandling av klage over vedtak, settes det en forventning om at det gjøres en ny vurdering av om planen utløser krav om konsekvensutredning. Det vises særlig til hensynet til jordbruksareal.

Nedenfor følger en ny vurdering av om planen utløser krav om konsekvensutredning (KU).

Vurdering etter § 6

– Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding

Planen krever konsekvensutredning jf. § 6 punkt b, dersom den faller inn under noen av punktene i vedlegg I. I vedlegg I er det to punkter som er relevante:

- Punkt 25 – *Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan*
- Punkt 30 – *Utvidelser eller endringer av tiltak nevnt i Vedlegg I (herunder punkt 25)*

Området vurderes å være en utvidelse av eksisterende boligområde, siden det ligger omkranset av eksisterende boliger, og siden det deler adkomstveg med eksisterende boliger. Basert på dette, vurderes det videre ut ifra punkt 30.

Tidligere var det et tydelig størrelseskriterium for når konsekvensutredning av boligområder slo inn. Dette størrelseskriteriet er ikke lengre en del av teksten i forskriften. Regjeringens veileder om konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven sier følgende:

«Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.» Bestemmelsen presiserer ikke hva, eller hvor stort et «område» er, og det er stilt spørsmål ved hvor grensen går for når KU-kravet inntreffer i ulike tilfeller. I forskriften av 2014 (§ 2 bokstav b) var størrelseskriteriet satt til 15 dekar. Med bakgrunn i tidligere bestemmelser, hva som ble sagt ved lovendringene i 2017 (Prop. 110 L (2016-2017)), og sagt i høringsnotatet ved revisjonen av forskriften i 2017, legges det til grunn at i bestemmelsen er det ment nye områder for bolig- og fritidsboliger av en viss størrelse. Departementet mener derfor at 15 dekar kan være et passende utgangspunkt for hva som kan defineres som et område på en viss størrelse. Ettersom det ikke er angitt noen størrelsesgrense i forskriften, vil ikke grensen som er avledet av tidligere forskrift og forarbeidene til siste lovendring, være absolutt, men må vurderes i den enkelte plansak. En slik konkret vurdering vil kunne innebære at også utbygging av områder under 15 dekar kan falle inn under bestemmelsen dersom for eksempel viktige naturverdier blir negativt påvirket. Bestemmelsen gjelder både ved områderegulering og detaljregulering av slike områder. Det understrekes at bestemmelsen kun gjelder regulering som ikke er i samsvar med overordnet plan.

Ved utvidelse av eksisterende bolig- og fritidsboligområder, må utvidelsen i seg selv være av en viss størrelse og omfatte et område som tidligere ikke er avsatt til utbyggingsformål for at regulering kommer inn under bestemmelsen.

Den foreslåtte utvidelsen består av fortetting av en tomt (østlig teig av gnr./bnr. 24/226) og ny bebyggelse på to ubebygde tomter (gnr./bnr. 24/62 og vestlige teig av 24/226). Fortetting på østlig

teig av 24/226 vurderes ikke å være en utvidelse av boligområdet. Gnr./bnr. 24/62 og vestlige teig av 24/226 vurderes å være en utvidelse av eksisterende boligområde.

Utvidelsen er på rundt 7daa. Dvs. mindre enn halvparten av det tidligere størrelseskriteriet. Området er også lite sett i sammenheng med eksisterende bebyggelse i nærområdet. Sett i sammenheng med dette vurderes området å ikke være av en viss størrelse, men heller forholdsvis liten, og ikke nok til å utløse krav om KU etter § 6.

Vurderingen er primært basert på størrelse, og i mindre grad basert på om planen er i tråd med overordnet plan eller ikke. Det er ikke entydig om planen er i tråd med overordnet plan eller ikke, og det blir derfor vanskelig å gjøre vurderingene ut ifra dette. Området er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. Samtidig er den ubebygde delen også avsatt med hensynssone for landbruk. I den regionale ATP-planen er det ubebygde området angitt som regionalt viktig landbruksområde, samtidig som området ligger innenfor 80%-området for Vik.

For vurderingen av om planen utløser krav etter § 6, vurderes det likevel til å ikke være vesentlig å avklare om det er de overordnede føringene som taler for utbygging, eller om det er de overordnede føringene som taler for å ikke bygge, som veger tyngst.

Konklusjon:

Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning jf. § 6.

Vurdering etter § 8

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

Selv om en plan ikke utløser krav om konsekvensutredning jf. § 6, kan det likevel stilles krav til konsekvensutredning dersom planen kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, jf. § 8.

Etter paragraf 8 er det planer og tiltak i vedlegg II som skal vurderes. I dette tilfellet er det punkt 13 - *Utvidelser eller endringer av tiltak nevnt i vedlegg I og vedlegg II som kan få vesentlige virkninger*, som er aktuelt. Det vises da til punktene fra vedlegg I som tidligere er omtalt i vurderingen.

Vurderingen av om tiltakene kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, gjøres ved hjelp av §10 - *Kriterier for vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn*.

Vurdering etter § 10

Egenskaper ved planen:

- a. Størrelse, planområde og utforming

Planen er tenkt å gi rom for ca. 16 nye boenheter. Disse kommer på to ubebygde teiger, og en tomt som skal fortettes. Planen regulerer også en del eksisterende boliger, samt grønnsstruktur, lekeplasser og infrastruktur.

Det er et forholdsvis lite område som berøres av nye tiltak, og bebyggelsen vil ikke være fremmed i nærområdet. Eksisterende terreng legger også til rette for en skånsom utbygging.

Størrelsen og utformingen av planen vurderes å ikke utløse krav om konsekvensutredning.

b. Bruken av naturressurser, særlig arealer, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurser
Planen medfører ikke nevneverdig bruk av naturressurser.

c. Avfallsproduksjon og utslipp
Planen medfører ikke nevneverdig avfallsproduksjon eller utslipp.

d. Risiko for alvorlige ulykker og/ eller katastrofer
Vurderes ikke som aktuelt.

Lokalisering og påvirkning på omgivelsene

- a. Verneområder etter naturmangfoldloven kapittel V eller markaloven § 11, utvalgte naturtyper (naturmangfoldloven kapittel VI), prioriterte arter, vernede vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven

Planen berører ikke registrerte naturtyper på land, vern etter naturmangfoldloven eller markaloven, vernede vassdrag eller nasjonale laksevassdrag. Det er en menneskelig observasjon av fuglearten stær, vandrefalk og gråspurv fra 2014 og 2017, og ett automatisk fredet kulturminne innenfor planområdet. Kulturminnet er et kokegropfelt/ bosetning-aktivitetsområde.

Med hensyn til kulturminner, vurderes planens påvirkning å ikke være vesentlig. Bl.a. siden det ikke har vært rettet innsigelser mot dette tidligere i planprosessen.

Planens påvirkning på naturmangfold vurderes heller ikke som vesentlig, da det er et veldig begrenset område, uten kjente verdier.

Punkt a vurderes å ikke utløse krav om konsekvensutredning. Det bør likevel gjøres en naturtypekartlegging av den delen av området som ikke enda er kartlagt etter NiN-metodikken.

- b. Truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring og reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv

Det er en registrering av stær, vandrefalk og gråmeis innenfor planområdet. Utover dette er det ikke registrert truede arter eller naturtyper i planområdet. Det er ikke registrert viktige mineralressurser, verdifulle landskap, friluftsområder eller verdifulle kulturminner/ kulturmiljøer.

Punkt b vurderes å ikke utløse krav om konsekvensutredning. Det bør likevel gjøres en naturtypekartlegging av den delen av området som ikke enda er kartlagt etter NiN-metodikken.

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

Området vurderes å i all hovedsak være i tråd med statlige planretningslinjer og andre overordnede føringer. Temaet som kan innebære konflikt er jordbruk/ dyrket mark. Nedenfor er sentrale føringer gjengitt:

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet:

I punkt 1, Formål, nevnes det at planlegging skal samtidig bidra til å redusere tapet av dyrket mark.

3.9 *Jordvern*: Omdisponering av dyrka jord skal minimeres, og arealplanleggingen skal bidra til å nå målet om redusert omdisponering av matjord i tråd med nasjonal jordvernstrategi. Jordvern bør være et overordnet hensyn i arealplanleggingen. Potensialet for fortetting og transformasjon skal kartlegges og bør utnyttes før det vurderes å ta i bruk dyrket eller dyrkbar jord til utbyggingsformål. Hensynet til jordbrukets kulturlandskap, urbant landbruk og matberedskap skal også vektlegges. Det bør vurderes å oppheve gamle planer som innebærer omdisponering av dyrka jord, og tilbakeføre arealene til LNFR-formål.

Areal- og transportplan for Arendalsregionen:

Området er angitt som regionalt viktig landbruksområde.

Kommuneplanens arealdel:

Området er angitt med hensynssone landbruk.

Viktigheten av å ta vare på dyrket og dyrkbar mark er omtalt i plan- og bygningsloven, jordlova, nasjonal jordvernstrategi, nasjonale forventinger til regional og kommunal planlegging, jordvernensbrevet m.m.

Det er ca. 3,2daa med dyrket mark, samt ca. 1,5daa med dyrkbar mark innenfor planområdet. Totalt ca. 4,7daa. Hele arealet ligger mindre enn 50m fra eksisterende boliger. Området som er registrert som dyrket mark har en snittbredde på ca. 21m, med en lite rasjonell utforming. Området har ikke vært i aktiv bruk på flere tiår og er ikke i hevd. Det er også lite driveverdig med tanke på moderne drift. Jfr. Jordlova er det ikke driveplikt på jorda pr. nå så det er dermed lite sannsynlig at den blir drevet med mindre det blir en stor krise. Dersom den flyttes jfr krav i reguleringsbestemmelsene vil den bli underlagt driveplikt.

Det er vurdert alternative områder for fortetting i Areal- og Transportplan for Arendalsregionen. Fortettpotensialet er primært vist på de eksisterende boligtomtene innenfor en radius på ca. 800m fra sentrum i Vik. Fortettpotensialet varierer mellom lavt og høyt, og snitter rundt middels. Selv om fortettpotensialet er vurdert som rundt middels, forutsetter dette at privatpersoner ønsker å selge tomtene sine til utbyggere som kan rive og bygge nytt, eller at huseierne gjør dette selv. Dette i et område hvor store deler av tomtene ligger langs fylkesveger og dyrket mark. Arealer som ofte ender med en byggegrense på 20m. Det kreves generelt sett svært høye tomtepriser for at en slik fortetting skjer av seg selv. At fortettpotensialet vurderes som rundt middels i for Vik-området, vurderes derfor å være veldig teoretisk.

I dag ligger området tilgjengelig med hensyn til beredskap, men det er ikke i aktiv drift. Dersom det lages en matjordplan, kan man benytte jorda til jordforbedring et annet sted, kort tid etter vedtatt plan.

Overordnede føringer for landbrukshensyn er svært strenge, og tydelige på at man skal søke å ivareta dyrket mark i størst mulig grad. Virkningene av tiltaket vurderes likevel å ikke være vesentlige. Dette begrunnes med at det er et lite område med uhensiktsmessig form for moderne drift, det er inneklemt mellom eksisterende bebyggelse, området er ikke i hevd, det er vurdert alternative områder for fortetting, området ligger innenfor et 80%-område i ATP-planen og det er mulig å gjenbruke jorda i aktiv drift i kort avstand fra planområdet. På bakgrunn av dette vurderes det derfor at det ikke er krav om konsekvensutredning. Det forutsettes likevel at dyrket og dyrkbar mark omtales på et detaljert nivå i planen, og at det settes krav til matjordplan. Ombruk må sikres i bestemmelser.

- d. Større omdisponering av landbruks-, natur- og friluftsområder eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet

Området er svært lite, og vurderes ikke som en større omdisponering.

- e. Økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet

Vurderes å ikke være aktuelt.

- f. Konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning

Vurderes å ikke være aktuelt.

- g. Vesentlig forurensning eller klimagassutslipp

Planen vurderes å ikke gi vesentlig forurensning til luft, vann, sedimenter eller grunn. Heller ikke ubehagelig lukt, støy eller stråling. Enhver utbygging medfører klimagassutslipp. Planen vurderes likevel til å gi relativt små utslipp, da det legges opp til forholdsvis lite bebyggelse, som samtidig ligger innenfor tettstedet Vik.

- h. Risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom

Det er registrert aktsomhetsområde for områdeskred/ kvikkleire. Temaet er vurdert av geologisk/geoteknisk rådgiver, og området er ikke vurdert til å være omfattet av fare for områdeskred. Setningsproblematikk kan løses gjennom riktig prosjektering. Temaet vurderes å ikke utløse krav om konsekvensutredning.

Konklusjon:

Det er vurdert til at planen ikke kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning jf. § 8. Sentrale problemstillinger som må undersøkes er naturtyper etter NiN-metoden, og sikring av matjorda i form av ombruk.