

Vurdering av krav til konsekvensutredning for detaljregulering av Myra/Tebo og forholdet til ny kommuneplanens arealdel (KPA) for Indre Østfold kommune 2024-2035

Konklusjoner

Problemstilling:

Det er avholdt oppstartsmøte for Myra Tebo/ Spydeberg torg 17. mars 2023 (uten konsept), og et til oppstartsmøte nr. 2 den 23. august 2023 (med konsept). På tidspunktet var gjeldende kommuneplanens arealdel: Kommuneplan for Spydeberg 2016-2028 gjeldende. Område var avsatt til sentrumsformål, hensynssone - krav om felles planlegging, samt hensynssone omformingssone.

Som følge av avklaring av reforhandling av utbyggingsavtalen, så ble planarbeidet ikke varslet. I mellomtiden ble ny kommuneplanens arealdel for Indre Østfold kommune vedtatt.

Området er avsatt til sentrumsformål SF1-2, samt hensynssone for omforming (H820_1) og faresone for ras- og skredfare (H310-15).

Jf. bestemmelser § 2.3 d) gjelder områderegeringsplanen for Myra/TEBO foran kommuneplanens arealdel ved motstrid.

Hvordan stiller forholdet seg til konsekvensutredninger etter at ny kommuneplanens arealdel for Indre Østfold kommune ble vedtatt?

Vurdering av KU i planbeskrivelsen av områderegeringsplanen (etter eldre forskrift) «3.3 Krav om konsekvensutredning Ikke aktuelt. Tydeliggjøring av forholdet til krav om konsekvensutredning: Vurdering etter forskriften § 2: Områderegering for Myra/TEBO innebærer ikke utlegging av nye arealer til utbyggingsformål, jamfør forskriften §2 bokstav d) og §2 bokstav e) som viser til vedlegg I. En rekke av disse tiltakene er umiddelbart uaktuelle, men følgende har relevans for vurdering: **«1. Industrianlegg, næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenntilgjengelige formål med en investeringskostnad på mer enn 500 mill kr eller et bruksareal på mer enn 15 000 m².»** I veileder til forskrift om konsekvensutredninger, versjon mai 2006, side 9, heter det: Dersom et reguleringsarbeid omfatter en kombinasjon av arealbrukskategorier som legger til rette for utbygging av industri-, nærings-, lager- og kontorbygg, jf. vedlegg I pkt. 1, skal summen av bygningsarealet innenfor planområdet for denne tiltakstypen samlet ligge til grunn for beregningen. Avgjørende for planprogramkravet blir da om samlet utbygging minus areal knyttet til boliger vil gi investeringskostnad på mer enn 500 mill kr og/eller bruksareal på mer enn 15 000 m². Bruksareal knyttet til utbygging (minus boliger) vil ikke overskride 15 000 m². Kommunen anser også at investeringskostnader knyttet til utbygging av næringsbygg og bygg for tjenesteyting ikke vil overskride 500 millioner. Dermed utløses ikke krav om planprogram etter § 2.

Vurdering etter § 3: Områderegering av Myra/TEBO utløser krav om vurdering etter forskriftens § 4.

Vurdering etter § 4, jf. § 5: Forholdet til rikspolitisk bestemmelse om kjøpesentre er ivarettatt i kommunedelplanens arealdel med bestemmelser. Så lenge områderegulering skjer i samsvar med kommunedelplanen, vil ikke § 4 bokstav b) medføre krav om behandling etter forskrift. Områdereguleringen vil kunne medføre risiko for øking i antall personer som får endret belastning av støy, men det er ikke snakk om vesentlig antall eller høy belastning. Bokstav g) anses ikke å være relevant. Områdereguleringen vil kunne endre tilgang til uteområder, bygninger og tjenester, men konsekvensene anses ikke som vesentlige, og endring vil høyst sannsynlig innebære bedret tilgjengelighet. Bokstav j) anses ikke å utløse krav om behandling etter forskrift. Konklusjon Områderegulering av Myra/TEBO utløser ikke krav om behandling etter forskrift om konsekvensutredninger, kapittel III, og dermed foreligger ikke krav om planprogram.»

Jf. oppstartsmøtereferat for detaljreguleringen er det vurdert at området ikke er konsekvensutredningspliktig. Tiltaket anses å falle inn under vedlegg II i forskrift om konsekvensutredning, jf. pkt:

10b) Utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder, inkludert kjøpesentre og parkeringsanlegg

11j) Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt 10 b) bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttig formål.

Tiltaket er likevel ikke KU-pliktig ettersom det ikke anses å få vesentlige virkninger etter forskriftens § 10.

Etter vedtak av ny KPA har planenheten vurdert forholdet til krav om konsekvensutredning på nytt. Tiltaket omfattes av §8 og vedlegg II. Det konkrete tiltaket er ikke konsekvensutredet i en overordnet plan og må vurderes etter § 10 i forskriften.

Jf. forskriftens § 10 er følgende punkter relevante:

§10 f) «Konsekvenser for befolkningens helse, f. eks som følge av vann eller luftforurensing». Jf. områdereguleringsplanens vurdering av konsekvensutredningsplikt vil det kunne være risiko for økning i antall personer som får endret belastning av støy, men det er ikke snakk om vesentlig antall eller høy belastning. Støy må redegjøres for og avbøtes gjennom reguleringsplanen, både mht eksisterende boenheter og for nye boenheter.

§ 10 h): «risiko for alvorlig ulykke som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom». Mindre deler av planområdet i nordøst består av hensynssone for ras- og skredfare i kommuneplanens arealdel for Indre Østfold kommune.

Plankartet i områdereguleringsplanen omfattes derimot ikke av faresoner.

Områdestabiliteten i planområdet ble vurdert i områdereguleringsplanen gjennom et eget notat «Vurdering av områdestabilitet for Myra/Tebo». Det ble utført orienterende grunnundersøkelser på tomte, og i store deler av planområdet ble skredfare utelukket med unntak av området ned mot bekken i vest. Dette aktuelle område ligger utenfor planområdet. I rapporten er det også vurdert arealene i skråningene opp mot Løken i sør og mot Grini i øst, ettersom skred vil kunne få konsekvenser i planområdet. Arealet som

ligger opp mot Grini i øst består av sprøbruddsmateriale, men det er utført stabilitetsberegninger og konkludert med at sikkerheten er tilstrekkelig i rapporten. Med utgangspunkt i at

- områdereguleringsplanen ikke angir faresoner for ras- eller skredfare i planområdet
- områdereguleringsplanen gjelder foran KPA for Indre Østfold kommune ved motstrid
- at det oppstartsmøte for detaljreguleringen kreves ytterligere utredning av områdestabilitet, geotekniske forhold og sikkerhet mot kvikkleireskred

anses «risikoen for alvorlig ulykke som følge av naturfare som rask, skred eller flom» som svært liten.

Planenheten mener derfor at detaljreguleringsplanen ikke utløser krav til konsekvensutredning etter forskriften.