

## Vurdering etter forskrift om konsekvensutredninger (01.07.2017) for planer etter plan og bygningsloven

Dette notatet gir en vurdering av krav om konsekvensutredning for planarbeidet for gnr. 25 bnr. 230 m.fl., Vestlundveien. Det vil bli redegjort for virkningen til de ulike bestemmelsene i forskrift for konsekvensutredninger, samt for de ulike punktene som kan komme til anvendelse for reguleringsplanen.

---

Plan- og bygningsloven § 4.2 andre ledd sier at reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn skal ha konsekvensutredning. Vurderingen av hvorvidt en reguleringsplan skal konsekvensutredes, gjøres etter forskrift om konsekvensutredninger.

### § 1. Formål:

*«Formålet med forskriften er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer og tiltak, og når det tas stilling til om og på hvilke vilkår planer eller tiltak kan gjennomføres.»*

---

Forskriftens kapittel 2, herunder §§ 6-8, redegjør for hvilke planer og tiltak som omfattes av forskriften.

---

### **§ 6. Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding**

Paragrafen omhandler de mest omfattende planene, som i tillegg til konsekvensutredning, skal ha planprogram eller melding. Planer som omfattes av § 6 er vurdert å ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn, altså skal disse uansett ha konsekvensutredning og planprogram.

Første ledd bokstav a. omfatter følgende planer:

*«kommuneplanens arealdel etter § 11-5 og regionale planer etter plan- og bygningsloven § 8-1, kommunedelplaner etter § 11-1, og områdereguleringer etter § 12-2 når planene fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II»*

bokstav 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»*

Bokstav c.:

*«tiltak i vedlegg I som behandles etter andre lover enn plan- og bygningsloven.»*

For detaljreguleringsplaner er det bokstav b. som er aktuell. Her må det gjøres en vurdering av om den aktuelle planen legger opp til tiltak i vedlegg I. Dersom det er tilfellet, skal planen konsekvensutredes og ha planprogram eller melding.

Nedenfor er en oppstilling av planer og tiltak i vedlegg I. Nr. 24 og 25 er markert med rød skrift, da disse kan være aktuelle. Dersom planen omfatter ett av/begge disse punktene, skal den konsekvensutredes og ha planprogram. Vurdering følger nedenfor.

1. Råoljeraffinerier	Ikke relevant
2. Varmekraftverk o.l.	Ikke relevant
3. Anlegg kjernebrensel o.l.	Ikke relevant
4. Råmetall o.l.	Ikke relevant
5. Utvinning asbest o.l.	Ikke relevant
6. Kjemiske installasjoner m.m.	Ikke relevant
7. Jernbanelinjer o.l.	Ikke relevant
8. Vannveier/havn	Ikke relevant
9. Anlegg farlig avfall m.m.	Ikke relevant
10. Avfallsanlegg	Ikke relevant
11. Grunnvann	Ikke relevant
12. Vanntransport	Ikke relevant
13. Renseanlegg	Ikke relevant
14. Olje og gassutvinning	Ikke relevant
15. Dammer og vannkraftverk	Ikke relevant
16. Rørledninger	Ikke relevant
17. Anlegg avl.	Ikke relevant
18. Industrianlegg papp og papirmasser	Ikke relevant
19. Masseuttak	Ikke relevant
20. Kraftledninger	Ikke relevant
21. Lagringsanlegg olje o.l.	Ikke relevant
22. Anlegg for CO <sub>2</sub> -fangst	Ikke relevant
23. Geologisk lagring	Ikke relevant
24. <b>Næringsbygg over 15 000m<sup>2</sup></b>	<b>Må vurderes</b>
25. <b>Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.</b>	<b>Må vurderes</b>
26. Militært skyte og øvingsfelt	Ikke relevant
27. Omlasting olje/gass	Ikke relevant
28. Vindkraftanlegg	Ikke relevant
29. Verneområder	Ikke relevant
30. Utvidelse/endring av tiltak i vedlegg 1	Ikke relevant

### Vurdering av vedlegg I nr. 24

Den fullstendige teksten til nr. 24 er følgende:

*«Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenntilgjengelige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m<sup>2</sup> (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 11j).»*

I veileder til forskrift om konsekvensutredninger (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2021) heter det følgende om nr. 24:

*«Bestemmelsen omfatter også bygg for forretning.*

*Ofte stilte spørsmål rundt bestemmelsen går særlig på å beregne bruksareal ved utvidelser og endringer for allerede regulerte områder.*

*Utredningsplikten utløses når en plan åpner for 15 000 m<sup>2</sup> mer enn det som gjeldende plan åpner for. Dette er uavhengig av om utbygging i henhold til gjeldende regulering er realisert eller ikke. Bygninger som rives inngår ikke. Ved beregning av BRA skal også bruksareal under bakke inngå. Parkeringsareal og garasjeanlegg inngår ikke i beregningsgrunnlaget.*

*Ved beregning av BRA etter KU-forskriften, inngår ikke tenkte plan.»*

Største del av planområdet er utbygd etter eldre reguleringsplan: Fyllingsdalen. Boligfelt x, tomteareal H, endring. Nasjonal arealplanID 4601\_11860002, 1971. Denne reguleringsplanen angir ikke grad av utnyttelse. Det legges derfor til grunn at planområdet er utbygd i tråd med det gjeldende plan åpner for, med unntak av nordlig del, som ikke er utbygget. Den eksisterende bebyggelsen omfatter formål som inngår i vedlegg I nr. 24.

Det springende punkt blir hvorvidt planen åpner for et nytt bruksareal på mer enn 15 000 m<sup>2</sup> for formålene som inngår i vedlegg I nr. 24.

Dagens bebyggelse har et areal på totalt 28 518 m<sup>2</sup>. Dersom man legger til grunn ny bebyggelse i tråd med skissert utnyttelse i planinitiativet, får man et totalt bruksareal på 67 140 m<sup>2</sup>. Trekker man fra dagens bebyggelse på 28 518 m<sup>2</sup>, får man et nytt bruksareal på 38 622 m<sup>2</sup>. Av dette kan inntil 15 000 m<sup>2</sup> etableres med formål omfattet av vedlegg I nr. 24, noe som gir totalt 43 518 m<sup>2</sup> av disse formålene. Det vurderes ikke som aktuelt å etablere mer enn et bruksareal på totalt 43 518 m<sup>2</sup> til formålene omfattet av vedlegg I nr. 24.

#### Konklusjon vedlegg I nr. 24

Reguleringsplanen åpner ikke for et nytt bruksareal på mer enn 15 000 m<sup>2</sup> til formålene i vedlegg I nr. 24. Planen omfattes dermed ikke av vedlegg I nr. 24.

---

#### **Vurdering av vedlegg I nr. 25**

I vurderingen om hvorvidt planen legger opp til «nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan», ses det hen til veileder for konsekvensutredninger, som sier følgende:

*«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.»*

Det planlagte utbyggingsområdet er i all hovedsak i samsvar med overordnet plan. Det kan bli aktuelt med justering av formålgrenser for utbyggingsformål ut ifra foreliggende grenser i KPA 2018, men dette utgjør ikke 15 daa.

I det videre sier veilederen *«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.»*

Selv om grensen på 15 daa ikke er absolutt, og omfanget skal vurderes i den enkelte plansak, vurderes det at planen ikke legger opp til et nytt boligområde som ikke er i samsvar med overordnet plan. Det eventuelle utbyggingsarealet som ikke er avsatt til sone 3/sone 4 i KPA 2018, må ses i sammenheng med arealet som er avsatt til utbyggingsformål, og vil inngå som en del av dette.

Veilederen sier videre: *«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.»*

Områdene for eventuell utvidelse av sone 3/sone 4 i KPA 2018 har tidligere vært avsatt til utbyggingsformål, i KPA 2006-2017 og delvis i KPA 2010-2021 (se dokumentets siste side).

#### Konklusjon vedlegg I nr. 25

Planen legger ikke opp til et nytt boligområde som ikke er i samsvar med overordnet plan, og vedlegg I nr. 25 kommer ikke til anvendelse.

---

#### **§ 7. Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding**

Forskriftens § 7 er ikke aktuell for reguleringsplanen ettersom bestemmelsen omfatter følgende planer og tiltak:

- a. *tiltak i vedlegg II som behandles etter energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven*
- b. *planer og programmer etter andre lover som fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II og som vedtas av et departement.*

---

#### **§ 8. Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn**

*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 reguleringsplaner er i samsvar med denne tidligere planen.*
- b. *Tiltak i vedlegg II som behandles etter en annen lov enn plan- og bygningsloven.*

Bestemmelsens virkning skiller seg fra § 6 på flere måter:

- Dersom planen omfattes av § 8, skal den konsekvensutredes hvis den kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.
- Dersom planen omfattes av § 8 skal den vurderes etter § 10, som lister opp kriterier for vurderingen av vesentlige virkninger for miljø og samfunn.
- Planer og tiltak etter § 8 skal ikke ha planprogram eller melding.

§ 8 a. fastsetter at reguleringsplanen skal vurderes opp mot vedlegg II. Bokstav b. er ikke aktuell ettersom planen ikke legger opp til tiltak i vedlegg II som behandles etter en annen lov enn plan- og bygningsloven.

Nedenfor er en oppstilling av planer etter plan- og bygningsloven og tiltak etter annet lovverk i vedlegg II. Vedleggets nr. 11 er markert med rød skrift ettersom dette punktet kan være aktuelt. Dersom planen omfatter tiltak under nr. 11, skal den konsekvensutredes dersom den kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, men ikke ha planprogram eller melding. Vurdering av hvorvidt planen kan få vesentlige virkninger skal gjøres etter kriterier i § 10.

2. Utvinningsindustri	Ikke relevant
3. Energianlegg	Ikke relevant
4. Produksjon og bearbeiding av metall	Ikke relevant
5. Mineralindustri	Ikke relevant
6. Kjemisk industri	Ikke relevant
7. Næringsmiddelindustri	Ikke relevant
8. Tekstil-, lærvare-, trevare- og papirindustri	Ikke relevant
9. Gummiindustri	Ikke relevant
10. Infrastrukturprosjekter	Ikke relevant
11. Andre prosjekter	Må vurderes
12. Turisme og fritid	Ikke relevant
13. Utvidelse eller endringer av tiltak nevnt i vedlegg I og II	Ikke relevant

Den aktuelle bokstaven under vedlegg II nr. 11 er j). Denne sier følgende:

«Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål.»

Reguleringsplanen åpner bebyggelse til offentlig og privat tjenesteyting og allmennyttige formål, og omfatter dermed tiltak i vedlegg II nr. 11 j). Ettersom planlagt tiltak slår inn under vedlegg II, skal kriterier vurderes etter § 10.

---

### **Kapittel 3. Vurdering av om planer eller tiltak etter § 8 krever konsekvensutredning**

---

#### **§ 10. Kriterier for vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn**

Nedenfor er en tabell som tar for seg kriteriene for vurdering av om forslaget vil ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Veileder til vurdering etter forskrift om konsekvensutredninger § 10 (Klima- og miljødepartementet & kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2017) «skal bidra til å klargjøre og avgrense når de ulike kriteriene i § 10 vil utløse krav til konsekvensutredning». Veilederen benyttes i vurderingen som fremgår av tabell nedenfor.

§ 10 andre ledd: Egenskaper ved tiltaket		
a)	Størrelse, planområde og utforming	<p>Planområdet er ca. 115 daa og består av utbygde områder og større grøntarealer. Største del av det fremtidige utbyggingsområdet er i dag bebygd, og består av bebyggelse og grå flater. Bebyggelsen omfatter blant annet sykehus, sykehjem, omsorgsboliger, barnehage og DPS. Det er etablerte tilkomstveier til området, og nødvendig teknisk infrastruktur foreligger i stor grad. Planavgrensningen følger eiendomsgrensene som ligger til grunn for utbyggingsområdet i KPA 2018. Planen utformes i all hovedsak i samsvar med overordnet plan.</p> <p>Planområdet ligger i et dalføre. Ny bebyggelse vurderes ikke å ha vesentlig negativ innvirkning på omliggende bebyggelse. Det er vektlagt å ivareta viktige naturkvaliteter i planområdet, og det vurderes ikke at</p>

		planen medfører negativ visuell påvirkning på omliggende natur- og friluftsområder.
b)	Bruken av naturressurser, særlig areal, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurser	Ikke relevant. Planen forutsetter ikke omfattende bruk av naturressurser for gjennomføring eller drift.
c)	Avfallsproduksjon og utslipp	Planen legger ikke opp til betydelig avfallsproduksjon og utslipp.  Veileder til § 10 sier at det som regel er egenskaper ved området eller virkninger avfallet eller utslippet kan ha på miljø eller samfunn som utløser konsekvensutredning.  Det er ikke egenskaper ved området som tilsier at avfall eller utslipp vil medføre negativ miljøpåvirkning. Planen legger ikke opp til tiltak som omfatter utslipp av prioriterte miljøgifter.
d)	Risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer	Planarbeidet antas ikke å medføre spesiell risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer ved gjennomføring av planen.

#### § 10 tredje ledd: 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	Planområdet ligger ikke innenfor, eller kommer i konflikt med kjente verneområder, prioriterte arter, vernede vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven.  Nord i planområdet er det registrert to slåttemarker (Naturbase), beskrevet som Espedalen sør 1 og 2. Disse ble kartlagt høsten 2022, og registrert i Naturbase 06.01.2023. Disse var altså ikke kartlagt ved opprinnelig vurdering av KU-plikt til innsendt planinitiativ.  I faktaarket for de to områdene står følgende « <i>Slåttemark kan være utvalgt naturtype (UN). Hvilke trinn på skalaen for lokalitetskvalitet som er UN er under vurdering.</i> » Det er altså usikkert om slåttemark skal kategoriseres som en utvalgt naturtype. For begge områdene er lokalitetskvaliteten satt til <i>dårlig</i> . Områdene ligger ikke i database for utvalgte naturtyper i kartløsningen Miljøstatus/Naturbase. Det legges derfor til grunn at de kartlagte områdene ikke er utvalgte naturtyper.
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	De overnevnte naturtypene, slåttemark, er registrert som truet. Det er registrert 2 observasjoner av truede arter i planområdet, begge av arten ask.  Tilstand for Espedalen sør 1 er vurdert til <i>moderat</i> , og naturmangfold er vurdert til <i>lite</i> . For Espedalen sør 2 er tilstand vurdert til <i>dårlig</i> , og naturmangfold vurdert til <i>moderat</i> . Ved kartlegging av områdene ble det ikke

	<p>områder som er særlig viktige for friluftsliv</p>	<p>funnet rødlistearter, med unntak av oppslag av ask i Espedalen sør 2.</p> <p>Ifølge faktaarkene er tilstanden vurdert til dårlig og moderat for de to områdene, da de er i ferd med å gro igjen. Espedalen sør 2 gror igjen med problemarter som einstape.</p> <p>Begge slåttemarkene ligger innenfor regulert byggeområde i gjeldende reguleringsplan, samt avsatt byggeområde i KPA 2018.</p> <p>På bakgrunn av lav lokalitetskvalitet og gjengroing med problematiske arter, er det vanskelig å vurdere viktigheten av å bevare områdene. Det er ikke gitt at tiltak nær/ved lokasjonene vil medføre vesentlige virkninger for miljø.</p> <p>Ifølge veileder til forskriftens § 10, er det «<i>viktig å se arter og naturtyper i sammenheng når man vurderer vesentlige virkninger.</i>» Det er ikke registrert truede arter som er stedbundne til naturtypen slåttemark.</p> <p>Kartleggingen har likevel gitt ny kunnskap om området, og det vurderes at planen utløser krav om en avgrenset konsekvensutredning for tiltak som berører naturtypene slåttemark.</p> <p>I deler av planområdet er det registrert høy og særs høy skogbonitet (NIBIO). Det vurderes at dette også bør være en del av konsekvensutredningen.</p>
c)	<p>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.</p>	<p>Reguleringsplanen vurderes ikke til å være i strid med statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser, regionale planbestemmelser, rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer.</p>
d)	<p>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</p>	<p>En del av planområdet i vest ligger innenfor LNF-formål i KPA 2018. Det planlegges ikke utbygging av dette arealet.</p>
e)	<p>Økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet</p>	<p>Planen vurderes til ikke å medføre økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder (økologisk og kjemisk tilstand) er overskredet.</p>

f)	Konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning	Reguleringsplan vurderes ikke til å medføre vesentlige konsekvenser for befolkningens helse.
g)	Vesentlig forurensning eller klimagassutslipp	Reguleringsplan vurderes til å ikke medføre vesentlig forurensning eller klimagassutslipp.
h)	Risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom.	Vurderes som ikke aktuelt. En mindre del av planområdet i nord ligger innenfor aktsomhetsområde for skred. Dette blir ivaretatt i planprosessen i samsvar med gjeldende regelverk.

---

## Oppsummering

Av den overstående redegjørelsen fremgår følgende:

1. Reguleringsplanen omfattes ikke av § 6. *Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding.*
2. Reguleringsplanen omfattes ikke av § 7. *Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding.*
3. Reguleringsplanen omfattes av § 8. *Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.* En vurdering av vesentlige virkninger etter § 10, konkluderer med at planen kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, og dermed utløser krav om konsekvensutredning.

---

## Konklusjon

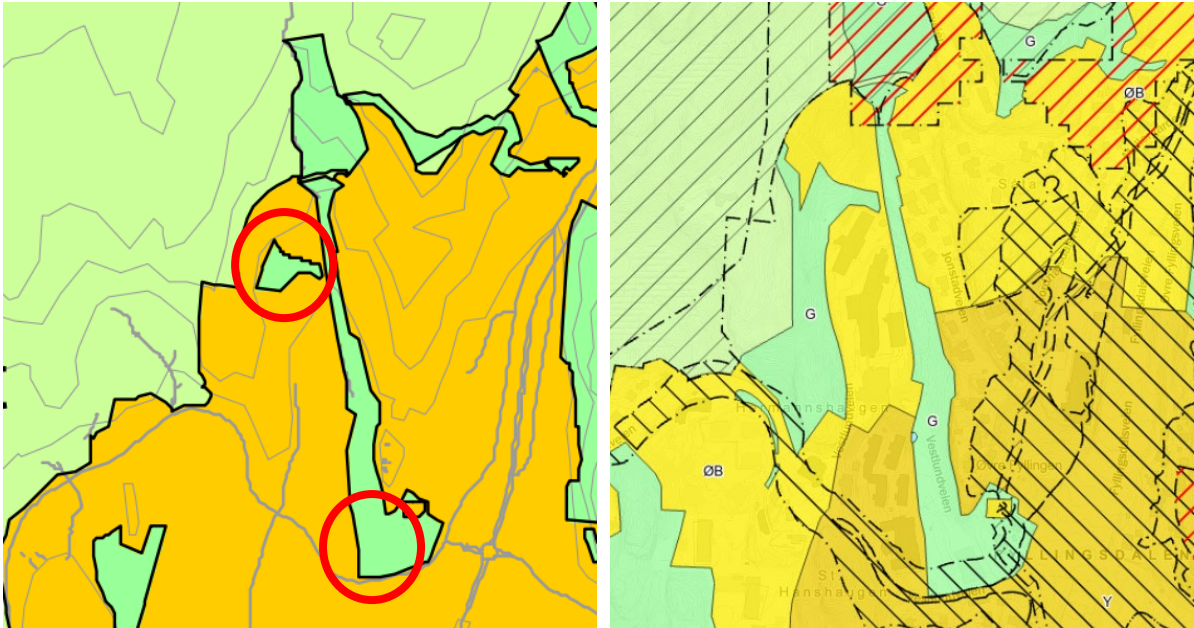
Reguleringsplanen utløser krav om konsekvensutredning, jf. forskrift om konsekvensutredninger § 8 og § 10 tredje ledd b). Det er ikke krav om planprogram eller melding. Konsekvensutredningen skal begrenses til å gjelde for tiltak som kan ha påvirkning på truet naturtype slåttemark og skog av høy og særs høy bonitet.

---



**KPA utvikling (jf. vurdering av vedlegg I nr. 25)**

Utklipp av KPA 2010 - 2021. Det meste av arealet var avsatt til *bebyggelse og anlegg – blandet*. Unntaket er grøntområde nord for Vestlundvegen 23b og parkeringsplass i syd ved Vestlundvegen 19. Områdene er markert med rød sirkel.



Utklipp fra KPA 2006 – 2017. Grøntarealet nord for Vestlundvegen 23b er som helhet avsatt til *byggeområde*.

