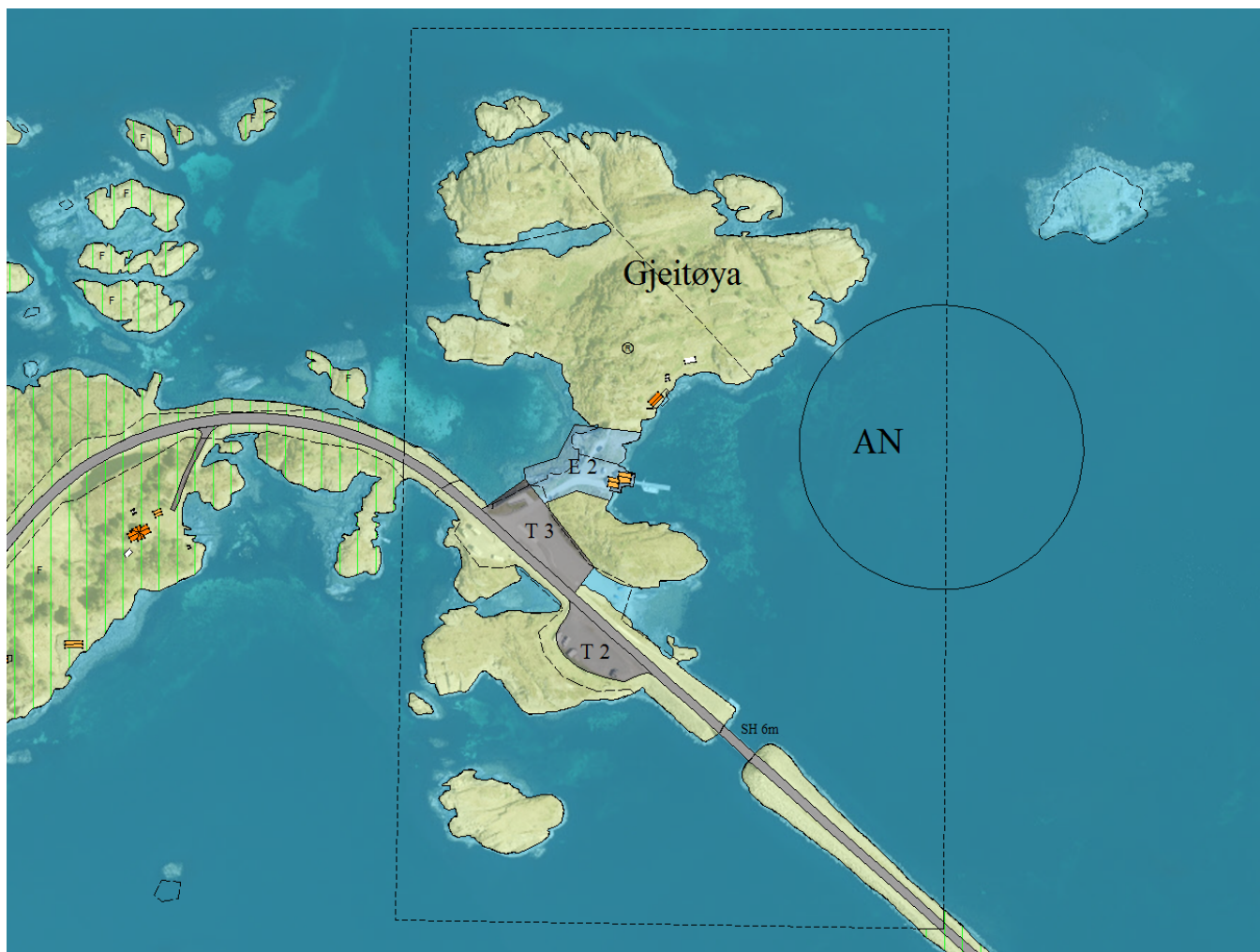


## Vurdering ift. forskrift om konsekvensutredninger

Grunneier og forslagstiller Håholmen eiendom AS engasjerte Reiulf Ramstad Arkitekter AS for å utarbeide forslag til detaljregulering for Geitøya. Hensikten med utarbeiding av detaljreguleringsplanen er å tilrettelegge for etablering av restaurant, administrasjonsbygg, stier, hotellkompleks med opptil 40 rom bestående av en-etasjes enkeltstående hus. Plankonsulenten oversendte til kommunen planinitiativet med opplysninger om planlagte byggetiltak og ønsket arealbruk. Vurdering etter forskrift om konsekvensutredninger ble utført basert på disse opplysningene.

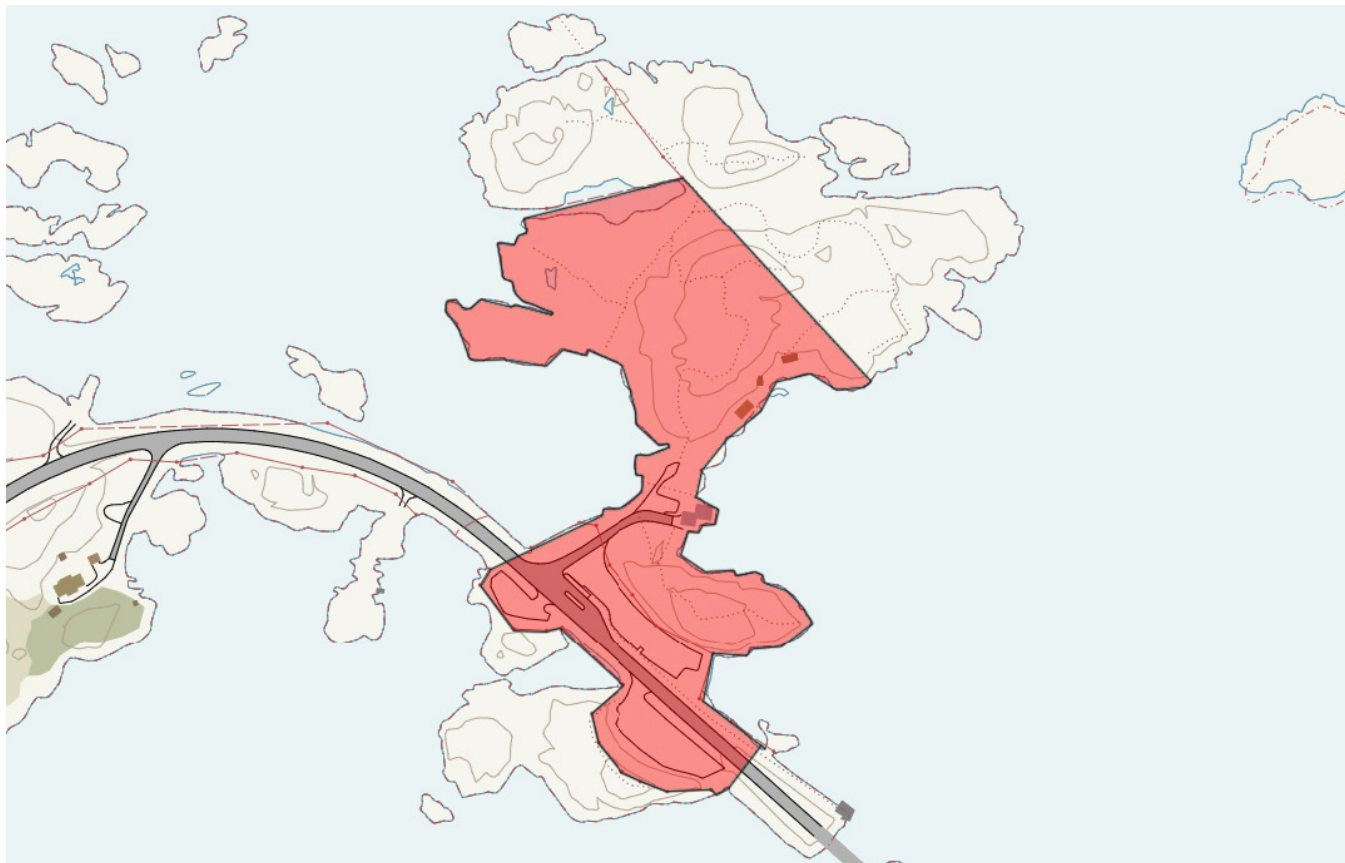
Arealbruk i det aktuelle området er per i dag styrt av kommunedelplanen for Atlanterhavsveien. Det er fastsatt følgende bestemmelser for Geitøya i denne planen:

*«Det skal utarbeides reguleringsplan med formål å regulere offentlig trafikk og sikre landanlegget til Håholmen Havstuer. Annet landareal skal reguleres til spesialområde/friluftformål. Sjøarealet skal reguleres til friluftsområde i sjø».*



Illustrasjon: utklipp fra kommunedelplanen for Atlanterhavsveien.

I planinitiativet foreslo forslagstilleren følgende planavgrensning:



Planområdet inkluderer i tillegg til området E2 (arealformål erverv) området som er avsatt for arealformål LNFR. En del av hotellkompleks ønskes plassert i LNFR-området.

Planlagte byggetiltak inngår ikke i forskriftens vedlegg 1 for planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram etter §6.

Planlagt utbygging kan klassifiseres som tiltak fra forskriftens vedlegg 2 pkt. 12.c – «hotellkomplekser utenfor bymessige områder og tilknyttet utbygging». Ifølge KU-forskrift §8 skal planer som tilrettelegger for tiltak fra vedlegg 2 utredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10. Det kreves ikke utarbeiding av planprogram for slike planer.

#### **Vurdering ift. KU-forskrift §10:**

- Ifølge kartbaser fra Miljødirektoratet og Riksantikvar omfatter planområdet ikke verneområder etter naturmangfoldloven kapittel V, utvalgte naturtyper (naturmangfoldloven kapittel VI), prioriterte arter, vernede vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven (jf. KU-forskrift §10.tredje ledd pkt. a).
- Planområdet omfatter ikke truede naturtyper, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv (jf. KU-forskrift §10 tredje ledd pkt. b).

Planområdet inkluderer forskriftsfredet teknisk kulturminne Atlanterhavsveien som i tillegg har status av nasjonal turistvei. Landskapet og kulturmiljø ved Atlanterhavsveien har ikke noe formell vernestatus, med har veldig høy verdi.

Av Artsdatabanken går det fram at det var tidligere registrert følgende truede arter innenfor og i nærheten av planområdet:

Makrellterne. En sterk truet fugleart etter Norsk rødliste (2021). Observert ved Geitøya i 2021.

Lomvi. En kritisk truet fugleart etter Norsk rødliste (2021). Observert ved Geitøya i 2011, 2017 og i 2023.

Krykkje. En sterkt truet fugleart etter Norsk rødliste (2021). Observert ved Geitøya i 2013 og 2018.

Hettemåke. En kritisk truet fugleart etter Norsk rødliste (2021). Observert ved Geitøya i 2023.

Det vurderes at virkninger av planlagt utbygging for de registrerte truede arter innenfor og i nærheten av planområdet må vurderes nærmere (jf. KU-forskrift §10 tredje ledd pkt. b).

- Det vurderes at planlagte tiltak er ikke i strid med 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 (jf. KU-forskrift §10 tredje ledd pkt. c).
- Planlagte tiltak vil medføre omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål (jf. KU-forskrift §10 tredje ledd pkt. d).
- Det vurderes at planlagte tiltak kan medføre økning av belastning av miljø i området i forhold til dagens situasjon (jf. KU-forskrift §10 tredje ledd pkt. e).
- Det vurderes at etablering av restaurant, administrasjonsbygg, stier og hotellkompleks vil ikke medføre noen åpenbare negative konsekvenser for befolkningens helse (jf. KU-forskrift §10. tredje ledd pkt. f).
- Det vurderes at etableringen vil ikke medføre fare for vesentlig forurensning eller klimagassutslipp. (jf. KU-forskrift §10 tredje ledd pkt. g).
- Det vurderes at planlagte tiltak kan være utsatt for stormflo, kraftig vindkast og bølgepåvirkning, men vil ikke øke risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfare som ras, skred (jf. KU-forskrift §10 tredje ledd pkt. h).

## Konklusjon

Det vurderes at planlagte tiltak kan få varige negative virkninger på naturmangfold, friluftsinnteresser, kulturmiljø og landskap ved Atlanterhavsveien. (jf. KU-forskrift §10 fjerde ledd). Det vurderes at foreslått regulering utløser krav om utarbeiding av konsekvensutredning etter §8. Det kreves ikke å utarbeide planprogram.

Ifølge §19 må konsekvensutredningen redegjøre for de alternativene til utforming, teknologi, lokalisering, omfang og målestokk som forslagsstilleren har vurdert, og en utredning av relevante og realistiske alternativer. Valget skal begrunnes mot de ulike alternativene, og sammenligninger av virkningene for miljø og samfunn av de ulike alternativene skal fremgå.

Beskrivelsen av planen i KU skal omfatte (etter §19):

- a. tiltakets fysiske egenskaper, lokaliseringen, nødvendige rivningsarbeider og arealbehovet i både bygge- og driftsfasen.
- b. de viktigste trekkene ved tiltakets driftsfasen, som tiltakets energibehov, energiforbruk, energiløsninger, transportbehov og typen og mengden naturressurser som vil bli brukt.
- c. et anslag over typen og mengden avfall, reststoffer, utslipp og forurensning som vil produseres i bygge- og driftsfasen.
- d. hvor sårbar planen eller tiltaket er for klimaendringer og naturfarer som stigning i havnivået.

Konsekvensutredningen må inneholde en beskrivelse av den nåværende miljøtilstanden og en oversikt over hvordan miljøet antas å utvikle seg hvis planen ikke gjennomføres (null-alternativet) (jf. KU-forskrift §20).

Konsekvensutredningen må etter §21 omfatte positive, negative, direkte, indirekte, midlertidige, varige, kortsiktige og langsiktige virkninger av planlagte tiltak etter tema:

- naturmangfold
- kulturminner og kulturmiljø, arkitektonisk og estetisk utforming, landskap
- friluftsliv
- trafiksikkerhet

Konsekvensutredningen må også inneholde en beskrivelse av de metodene som er brukt for å kartlegge virkningene for miljø og samfunn. Beskrivelsen skal omfatte utfordringer, tekniske mangler og kunnskapsmangler som har påvirket sammenstillingen av informasjonen og de viktigste usikkerhetsfaktorene ved utredningen. Utredningen skal inneholde en liste med opplysninger om de kildene som er brukt i beskrivelser og vurderinger i rapporten (jf. KU-forskrift §22).