

**ASK  
ØY**



KOMMUNE

# Referat fra oppstartsmøte

Gbnr. 8/35 m.fl., Lio, Lønvarden

Dato: 07.05.21



## Innhold

<b>1. Innledning</b> .....	<b>3</b>
1.1. Hva et oppstartsmøte er .....	3
1.2. Mottatt planinitiativ .....	3
1.3. Deltakere på oppstartsmøtet .....	4
<b>2. Formålet med planen</b> .....	<b>4</b>
<b>3. Plansituasjon og føringer</b> .....	<b>5</b>
3.1. Kommuneplanens arealdel .....	5
3.2. Gjeldende reguleringsplaner i området .....	7
3.3. Pågående planarbeid i eller omkring planområdet .....	8
3.4. Aktuelle regionale og nasjonale føringer .....	8
3.5. Aktuelle kommunale temaplaner .....	9
<b>4. Prosjektet / planideen</b> .....	<b>9</b>
<b>5. Kommunens vurdering av planinitiativet</b> .....	<b>11</b>
5.1. Formål og forholdet til overordnet plansituasjon .....	11
5.2. Bebyggelsesmønster og bebyggelsesstruktur .....	11
5.3. Grønnstruktur og landskap .....	11
5.4. Kulturminner, verneverdig kulturmiljøer og landskap .....	12
5.5. Sjø og vassdrag .....	12
5.6. Samferdsel .....	12
5.7. Nærmiljø .....	13
5.8. Barn og unge .....	13
5.9. Helse .....	14
5.10. Energi og klima .....	14
5.11. Samfunnsikkerhet .....	14
5.12. Kommunaltekniske anlegg .....	15
5.13. Rekkefølgekrav .....	15
5.14. Kart, planavgrensning mv .....	15
5.15. Vurdering av om tiltaket er omfattet av forskrift av konsekvensutredninger .....	16
5.16. Planprosessen og samarbeid / medvirkning .....	16
<b>6. Er det aktuelt å bringe planinitiativet frem for regionalt planforum?</b> .16	
<b>7. Kommunens vurdering av kravet til fagkyndighet</b> .....	<b>16</b>

<b>8. Avklaringer og konklusjoner .....</b>	<b>16</b>
8.1. Avklaringer og konklusjoner det er enighet om .....	16
8.2. Vesentlige punkter det er uenighet om .....	16
8.3. Er det aktuelt å stoppe planinitiativet? .....	17
8.4. Punkter som gjenstår å avklare .....	17
<b>9. Utforming av endelig planforslag .....</b>	<b>17</b>
<b>10. Evt. felles behandling av plan- og byggesak.....</b>	<b>17</b>
<b>11. Planprosessen mot kommunen .....</b>	<b>18</b>
11.1. Hva skal kommunen bidra med .....	18
11.2. Undervegs møter .....	18
11.3. Overordnet fremdriftsplan .....	18
11.4. Kontaktperson i kommunen .....	18

## 1. Innledning

### 1.1. Hva et oppstartsmøte er

Ved igangsetting av reguleringsplanarbeid skal det avholdes et oppstartsmøte med planmyndigheten, jf. pbl § 12-8. Private forslagsstillere skal sende et planinitiativ til kommunen senest samtidig med forespørsel om oppstartsmøte. Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for det videre planområdet, og redegjøre for formålet med planen, nærmere om planlagt bebyggelse, forholdet til gjeldende plansituasjon, mv.

I oppstartsmøtet skal alle temaer som er nødvendig for å klargjøre forutsetningene for det videre planarbeidet og utformingen av det endelige planforslaget, behandles. Kommunen skal utarbeide et referat fra oppstartsmøtet. Referatet skal inneholde opplysninger om de temaene som ble drøftet i møtet, avklaringer og konklusjoner som ble gjort og eventuelt om det er noe som gjenstår å avklare. Nærmere om kravene til oppstartsfasen av private forslag til detaljregulering går frem av «Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven».

### 1.2. Mottatt planinitiativ

Kommunen mottok 29.03.21 planinitiativ for gbnr. 8/35, 10/815 m.fl. Kommunen ba om tilleggsinformasjon 07.04.21, og snitt og illustrasjonsplan ble mottatt 27.04.21.

Planinitiativet er utarbeidet av Holon Bergen AS på vegne av forslagsstiller Sartor Maskin AS.

Planinitiativet er gjennomgått av kommunen før oppstartsmøtet, og referatet baseres på denne gjennomgangen samt opplysninger og diskusjoner i oppstartsmøtet.

### 1.3. Deltakere på oppstartsmøtet

Representanter fra:	Navn	E-post	Ev. stilling / firma mv.
Forslagsstiller	May Britt Hevrøy	<a href="mailto:May.britt@sartormaskin.no">May.britt@sartormaskin.no</a>	Sartor Maskin AS
Fagkyndig plankonsulent	Aslaug Sæther	<a href="mailto:aslaug@holon.no">aslaug@holon.no</a>	Holon Bergen AS
	Jan Espen Vik	<a href="mailto:janespen@holon.no">janespen@holon.no</a>	Holon Bergen AS
Kommunen v/planmyndigheten (seksjon byggesak og private planer)	Kjersti Møllerup Subba	<a href="mailto:kjesub@askoy.kommune.no">kjesub@askoy.kommune.no</a>	Saksbehandler
	Stein Are Høviskeland	<a href="mailto:saho@askoy.kommune.no">saho@askoy.kommune.no</a>	Saksbehandler
Kommunen v/ øvrige avdelinger	Lisbeth Marie Aasebø	<a href="mailto:lmaa@askoy.kommune.no">lmaa@askoy.kommune.no</a>	Barn og unges representant i plansaker
	Bjørn-Egil Olsen	<a href="mailto:beol@askoy.kommune.no">beol@askoy.kommune.no</a>	Samferdselssjef
	Målfrid Eide	<a href="mailto:maei@askoy.kommune.no">maei@askoy.kommune.no</a>	Fagansvarlig miljø og landbruk

## 2. Formålet med planen

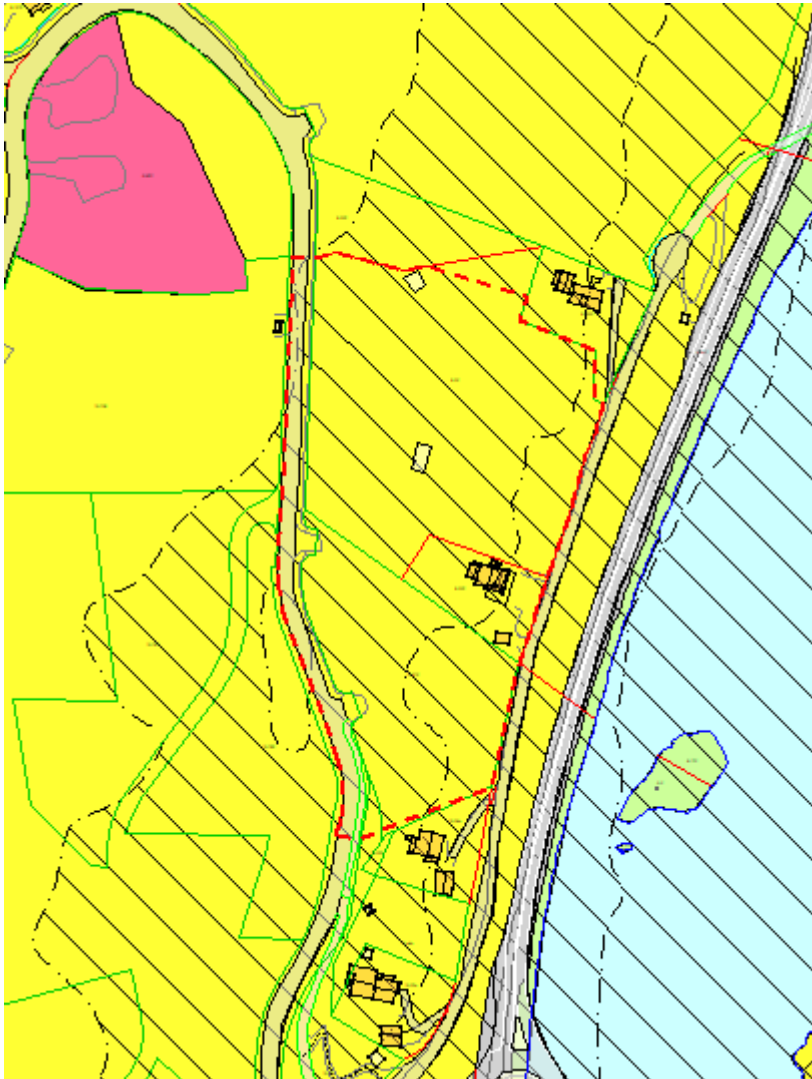
Hensikten med planen er ifølge planinitiativet å regulere området til boligformål.

Fremtidig arealformål vil være boligformål med tilhørende anlegg.

### 3. Plansituasjon og føringer

#### 3.1. Kommuneplanens arealdel

Det foreslåtte planområdet er avsatt til fremtidig boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel 2012 – 2023. Hele planområdet ligger innenfor støysonen mot Ravnangervegen. Størstedelen er gul støysone, mens området lengst øst ligger i rød støysone.



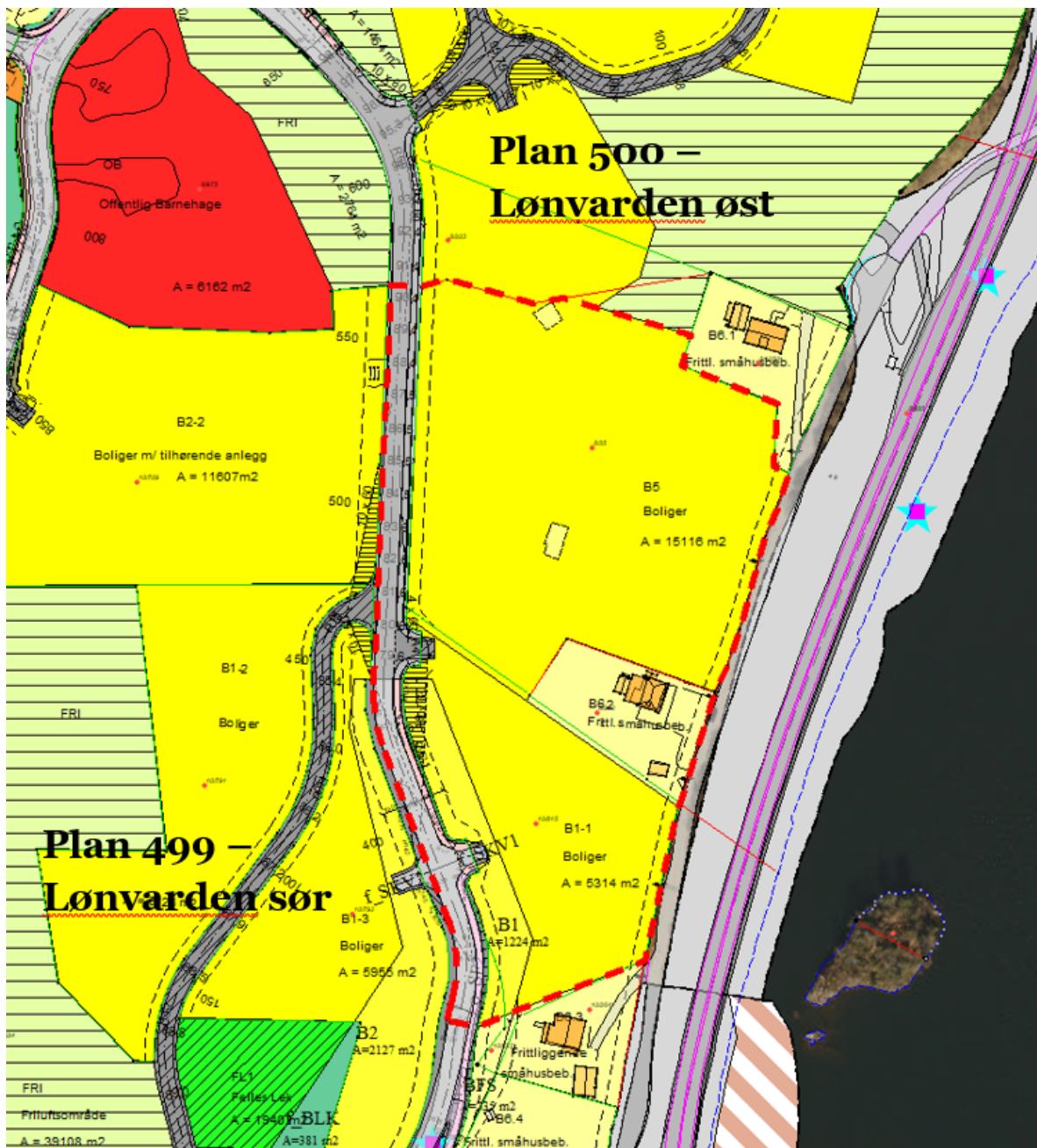
Figur 1 Utsnitt av kommuneplanens arealdel 2012 – 2023 med foreslått plangrense vist med stiplede rød strek.

Kommuneplanen sine bestemmelser setter bl.a. krav til:

- Pkt. 3-1: Krav til regulering for områder som er satt av til fremtidig bebyggelse og anlegg.
- Pkt. 3-6: Krav til gang- og sykkelvegnett til nærmeste skole.
- Pkt. 3-9: I områder avsatt til arealformål fremtidig boligbebyggelse kan det ikke gis rammetillatelse for boliger før nødvendig skole- og barnehagekapasitet er etablert.

- Pkt. 4-1: Krav til geologisk undersøkelse for alle skråninger brattere en 35° med tilhørende utløpsområder, før disse kan vurderes utnyttet til ny bebyggelse med rom for varig opphold.
- Pkt. 5-1: Krav til parkering. Rekkehus/bolig med 4 eller færre enheter: 2 bilparkeringsplasser pr. enhet. Ingen krav til sykkelparkering. Rekkehus/bolig med 5 eller flere enheter: 1,5 - 2 bilparkeringsplasser og minimum 0,5 sykkelparkeringsplasser.
- Pkt. 7-1: Byggegrense mot fylkesveg 562 er 50 meter.
- Pkt. 8-1: Krav til minste uteoppholdsareal på tomten for boliger med 4 eller færre boligenheter. Krav til kvalitet på disse. Se bestemmelsene for nærmere om dette.
- Pkt. 8-2: Krav til felles uteoppholdsareal. Minimum 50 m<sup>2</sup> pr. boenhet. Krav til kvalitet på disse, skal bl.a. ikke ha støynivå over 55 dBA, ikke være for bratt og minimum 50 % av arealet skal være solbelagt ved jevndøgn kl. 15.00.
- Pkt. 8-3: Krav til lekeareal. 1 sandlekeplass pr. 20 boenhet (minimum 250 m<sup>2</sup>), krav til nærlekeplass (min. 1500 m<sup>2</sup>, evt. 2 x 750 m<sup>2</sup> eller 3 x 500 m<sup>2</sup>) for reguleringsplaner som omfatter mer enn 20 enheter. Krav til utstyr og aktivitet, samt kvalitetskrav. Se bestemmelsene for nærmere om dette.
- Pkt. 14-1: Støysone – rød sone. Her tillates ikke oppført ny bebyggelse til støyfølsom bruk.
- Pkt. 14-2: For områder avsatt til arealformål bebyggelse og anlegg, med tilhørende underformål og LNF-områder med bestemmelser om spredt boligbebyggelse som ligger i soner H-220 (gule støysoner), kreves en støyfaglig utredning før området kan vurderes utnyttet med ny bebyggelse til støyfølsom bruk, jfr. pkt. 14-1, 2. ledd. Utredningen må dokumentere at krav i gjeldende regelverk tilfredsstilles.

### 3.2. Gjeldende reguleringsplaner i området



Figur 2 Utsnitt av gjeldende plansituasjon. Foreslått plangrense vist med rød stiplet strek. Pågående planarbeid er påført.

Planområdet omfatter felt B1-1 og midtre og søndre deler av B5 i reguleringsplanen Plan 133 – Lønvarden, vedtatt 02.02.06.

Reguleringsplanen sine bestemmelser setter blant annet krav til bebyggelsesplan for delfeltet, type bebyggelse, tillatt bebygd areal, byggehøyde, takform, parkeringsdekning, støyberegninger mv.



Viktige rekkefølgebestemmelser i planen:

- § 6 F. *Ny forbindelse til Krokåsdalsvegen skal opparbeides samtidig med etablering av ny avkjørsel. Ny avkjørsel kan ikke tas i bruk før eksisterende avkjørsel til Krokåsdalen er stengt.*
- § 3 G og F: Krav om barnehage- og barneskolekapasitet.
- § 9: Opparbeiding av felles lekeplasser, bl.a. lekeplass FL5 og FL1. Opparbeiding av FL5 er under planlegging mens FL1 er under omregulering i plan 499 – Lønvarden sør.

### 3.3. Pågående planarbeid i eller omkring planområdet

Det pågår flere planarbeid i området (se fig. 2 over):

Plan 499 – Lønvarden sør, regulerer feltene B1-2, B1-3, B1-4 og søndre del av B4, med tilhørende veger og grøntareal. Veger og grøntareal slik de er regulert i plan 133 blir noe endret. Planen har vært til 1. gangs behandling og skal til sluttbehandling i løpet av kort tid.

Plan 500 – Lønvarden øst, regulerer østre del av felt B3 og nordre del av felt B5. Planforslaget er under utarbeidelse.

Det pågår også et arbeid med reguleringsendring av kryss mot fylkesvegen etter krav fra fylkeskommunen. Dette arbeidet er foreløpig i en innledende fase. Planarbeidet utføres av Tag arkitekter pva Bonava AS. Det er foreløpig ikke meldt oppstart av planarbeidet.

### 3.4. Aktuelle regionale og nasjonale føringer

#### Nasjonale føringer:

2018 – Statlige planretningslinjer for klima og energiplanlegging og klimatilpasning:

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/statlige-planretningslinjer-for-klima--og-energiplanlegging-og-klimatilpasning/id2612821/>

2014 – Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging:

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/Statlige-planretningslinjer-for-samordnet-bolig--areal--og-transportplanlegging/id2001539/>

1995 – Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen:

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/rikspolitiske-retningslinjer-for-a-styrk/id519347/>

#### Regionale føringer:

Regional areal- og transportplan for bergensområdet 2017 – 2028:

[https://www.vestlandfylke.no/globalassets/planlegging/regionale-planer/regional-areal--og-transportplan-for-bergensområdet\\_2017\\_30.10.17.pdf](https://www.vestlandfylke.no/globalassets/planlegging/regionale-planer/regional-areal--og-transportplan-for-bergensområdet_2017_30.10.17.pdf)

2014 – 2025 – Regional plan for folkehelse – Fleire gode levekår for alle -:

[https://www.hordaland.no/globalassets/for-hfk/plan-og-planarbeid/regionale-planar/folkehelseplan-2014-2025\\_endelig07.04mbokm.pdf](https://www.hordaland.no/globalassets/for-hfk/plan-og-planarbeid/regionale-planar/folkehelseplan-2014-2025_endelig07.04mbokm.pdf)

Klimaplan for Hordaland 2014 – 2030:

<https://www.vestlandfylke.no/globalassets/planlegging/regionale-planer/klimaplan-for-hordaland-2014-2030.pdf>

### 3.5. Aktuelle kommunale temaplaner

Kommuneplanens samfunnsdel 2015 – 2030:

<https://askoy.kommune.no/postlister-og-innsyn/kommunale-planer/kommuneplanens-samfunnsdel-2015-2030>

VA-norm:

<https://askoy.kommune.no/teknisk/vann-og-avlop/127-norm-for-kommunale-vei-vann-og-avlopsanlegg-2006>

Vegnorm:

<https://askoy.kommune.no/teknikk-og-miljo/vei-og-transport/regelverk-samferdsel>

Veglysnorm:

[Felles kommunal veilysnorm \(askoy.kommune.no\)](https://askoy.kommune.no)

Link til kommunens øvrige temaplaner: <https://askoy.kommune.no/kommunale-planer/>

## 4. Prosjektet / planideen

Det er utarbeidet et skisseprosjekt som viser mulig utnyttelse med rekkehus, tomannsboliger og firemannsboliger. Planforslaget viser til sammen 20 rekkehus og 32 boenheter i firemannsbolig, tilsammen 52 boenheter. Det har ifølge planinitiativet vært et mål å plassere bygninger så langt fra hovedvegssystemet som mulig på grunn av støy, og infrastruktur og internveger er planlagt slik at en oppnår gode adkomster til boligene. Dette gir ifølge planinitiativet også boliger med best solforhold og utsikt på tomten.

Gjeldende reguleringsplan for området viser to tilkomster til planområdet. Skisseprosjektet har ikke gjort bruk av den nordre tilkomst, men lagt til en avkjørsel til fire boliger litt sør for den sørlige regulerte tilkomsten. Forslaget som skissert er ifølge planinitiativet hensiktsmessig sett i forhold til plassering av planlagt bebyggelse og uteareal.

Eksisterende bolig innenfor området foreslås regulert i tråd med dagens situasjon.



Figur 3 Illustrasjonsplan skisseprosjekt (Holon Bergen AS)

Holon Bergen AS presenterte skissen i møtet. På grunn av utfordringene når det gjelder støy, har en hatt med seg støyfaglig kompetanse helt fra starten av arbeidet.

For mer detaljert beskrivelse av skisseprosjektet vises til planinitiativet.

## 5. Kommunens vurdering av planinitiativet

### 5.1. Formål og forholdet til overordnet plansituasjon

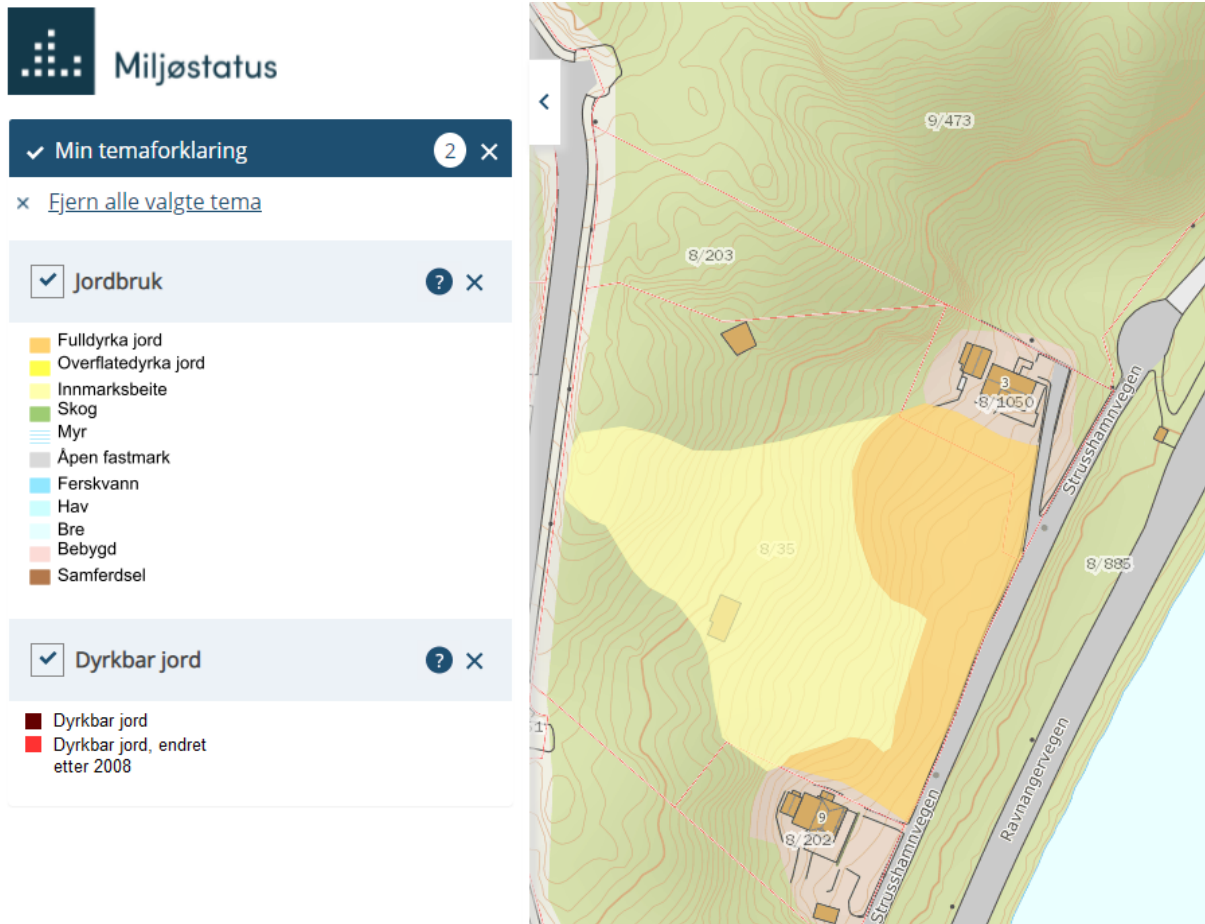
Planinitiativet vurderes til å være i samsvar med arealformål i overordnet plan.

### 5.2. Bebyggelsesmønster og bebyggelsesstruktur

- Kommunen er positiv til intensjonen i planinitiativet om å etablere mindre leiligheter for barnefamilier i etablererfasen og for førstegangsetablerere. Det er likevel viktig at bebyggelsen med tilhørende anlegg planlegges med sikte på gode kvaliteter for alle aldersgrupper, også eldre.
- Skisseprosjektet slik det er vist i planinitiativet har generelt for dårlig tilgjengelighet til uteoppholdsarealene fra boligene.

### 5.3. Grønnstruktur og landskap

- Planinitiativet viser fyllinger ned mot grøntarealet nedenfor. Dette er positivt for å unngå store murer i front. Det er likevel viktig å prøve å bevare så mye som mulig av eksisterende terreng og natur mot øst. Innenfor området er det areal som er registrert som fulldyrka jord og innmarksbeite (se figur under). Dette er også et fint kulturlandskap, og vegetasjonen kan verne mot støy og forurensing og området kan også kanskje egne seg fint som et lekeområde for barn, bl.a. med aking om vinteren.
- Planområdet er registrert som en del av et større leveområde for hjort. I planarbeidet for Plan 499- Lønvarden Sør, er det utarbeidet en rapport om konsekvensene for hjort for Plan 499. Vurderinger fra denne rapporten må innarbeides i planen. Dette gjelder bl.a. å begrense hindringer for hjorten som f.eks. høye skjæringer, gjerder mv. Videre å vurdere alternative ruter for hjorten. Areal som ikke skal bebygges bør i størst mulig grad stå urørt, slik at mest mulig av trær og bakkevegetasjon står igjen. Det bør utarbeides en egen tilleggsrapport / -notat for konsekvensene for hjorten når det gjelder denne planen, som bygger på informasjonen fra utarbeidet rapport i plan 499.
- Det er registrert rødlistearter i tilknytning til Strusshamnsvatnet. Det må utarbeides en egen naturmangfoldsrapport av fagkyndig for å vurdere tiltaket opp mot kravene i naturmangfoldsloven.
- Området helt i sør med egen avkjørsel bør utgå, bl.a. pga. stort behov for terrengoppfylling. Området ligger også i rød støysone hvor det ifølge kommuneplanen ikke tillates ny boligbebyggelse, samt at dette vil være i strid med støyretningslinjer.
- Planinitiativet ser ut til å dårlig forbindelse til grønnstrukturen / uteoppholdsarealene i vest, og kommunen har ikke mottatt tilstrekkelig informasjon til å vurdere dette skikkelig. Se under pkt. barn og unge for nærmere om uteoppholdsareal.
- Terrenget er krevende og vurderinger knyttet til massebalanse vil være en viktig del av planarbeidet.



Figur 4 Utsnitt fra Miljøstatus

#### 5.4. Kulturminner, verneverdig kulturmiljøer og landskap

- Nedre del av planområdet er et eldre kulturlandskap. Som en del av planarbeidet må det vurderes om det er elementer her som bør ivaretas og integreres på en positiv måte i planen.

#### 5.5. Sjø og vassdrag

- Det er ikke registrert noen vassdrag innenfor området. En gammel brønn er observert ved befaring i nordre del av planområdet.

#### 5.6. Samferdsel

- Det er ikke ønskelig å etablere en egen avkjørsel for 4 boenheter til samlevegen i Lønvarden. Byggene her ligger også innenfor rød støysone i kommuneplanen og må utgå. Videre viser snittene at etablering av boliger her vil gi et stort behov for terrengbearbeiding / oppfylling av terreng.
- Krysset må dimensjoneres i samsvar med kommunal vegnorm og antatt trafikk.

- Det anbefales å ta tidlig kontakt med Bir i forhold til renovasjonsløsning. Det ser ut til at det ikke vist tilstrekkelig areal for manøvrering i området. Det er ikke akseptabelt at fortau benyttes som en del av manøvreringsarealet. Renovasjonsløsningen bør trekkes noe lengre inn for å sikre tilstrekkelig areal/rom.
- Vegene må dimensjoneres for at mindre varebiler og brøytebiler kan snu på en tilfredsstillende måte i boligfeltet.
- Avkjørsler til boliger bør ikke ligge i innerkurve slik det er vist for den første tomannsboligen. Fortauet må videreføres lenger inn i feltet. Vegnormen setter krav til fortau ved mer enn 20 boenheter.
- Plan 133 – Lønvarden viser byggegrense 10 meter fra senterlinje veg.
- Det er viktig med en vurdering på hvor myke trafikanter vil krysse hovedvegen fra de fremtidige boligområdene i vest. Se hen til planforslaget for plan 499 for hvor gående kommer til å bevege seg i nærområdet. Fremtidige beboere her vil ta raskeste veg frem til gangvegen som foreslås etablert nord i planområdet. Lag gjerne interne gangakser som hjelper til å få denne gangtrafikken fram på en god måte.
- Kommuneplanens arealdel setter krav til antall 2 parkeringsplasser for bil pr boenhet for bebyggelsen som er foreslått i planinitiativet. Kommuneplanen er under rullering og det er sannsynlig at ny arealplan vil føre til endringer i dette. Området må planlegges godt for bruk av sykkel, med god beliggenhet, under tak og mulighet for låsing til fast installasjon.

### 5.7. Nærmiljø

- Det er svært positivt at det legges til rette for en gangforbindelse nord i planområdet for å sikre bedre forbindelse fra Lønvarden nordover mot Nedre Kleppe. Denne har også en god beliggenhet i forhold til bussholdeplassen like nedenfor. Gangforbindelsen bør reguleres i tilstrekkelig bredde. Det bes om at det i den videre bearbeidingen også legges til rette for at det er mulig å ferdes med sykkel og barnevogn fra området mot Nedre Kleppe.
- Det må tas tilstrekkelig hensyn til naboer når det gjelder solforhold og innsyn. Vurder hvordan gangvegen i nord kan etableres/opparbeides slik at den er til minst mulig sjenanse for nabo her. Soldiagram som viser både før- og ettersituasjon må utarbeides som en del av planforslaget.

### 5.8. Barn og unge

- Uteoppholdsarealene må ha en sentral beliggenhet og være lett tilgjengelig fra leilighetene, slik at det kan bli gode møteplasser for beboerne i området. Dette ser ut til å være mangelfullt i skisseprosjektet slik det vises i tilsendt planinitiativ. Det må vurderes flere sentrale uteoppholdsarealer eventuelt et større areal ved enden av vegene.
- Uteoppholdsarealene må tilrettelegges for barn i alle aldre, ikke bare de minste barna. Uteoppholdsarealene må ha gode solforhold jf. kvalitetskravene i kommuneplanen.
- Det er potensiale for lek i området i øst. Vurder mulighetene for naturlekeplass her med enkle installasjoner for de større barna.

- Det er viktig å sikre trygg ferdsel i området og ut av området.

### 5.9. Helse

- Området er støyutsatt, og kommunen har foreløpig ikke fått oversendt dokumentasjon som viser hvordan støykrav og støyretningslinjer kan tilfredsstilles. Området helt i sør ligger innenfor rød støysone i kommuneplanen og må utgå. Støy kan gi ulike helseplager og kommunen bør generelt være forsiktig med å tillate etablering av støyfølsom bebyggelse i gul støysone. Dette vil være et viktig tema for planarbeidet videre.
- Hele området må ses helhetlig fra starten av planarbeidet for å sikre god tilgjengelighet. Selv om målgruppen ifølge planinitiativet er barn og unge, må det også sikres at området er aldersvennlig. Dette gjelder bl.a. i forhold til tilgjengelighet til uteoppholdsarealene. Se vedlagte veileder om universell utforming av uteoppholdsområder, som er utarbeidet av Askøy kommune.
- Det må legges vekt på god tilrettelegging for bruk av sykkel og å gjøre det enkelt å være gående.
- Estetikk, identitet og tilhørighet er viktig for folkehelsen, og må gjenspeiles i planforslaget

### 5.10. Energi og klima

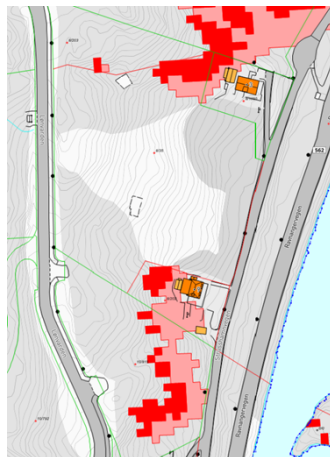
- Det bør legges til rette for klimavennlige energiløsninger, og planforslaget må si noe om dette. Dette kan være vannbåren varme, solceller, grønne tak mv.
- Byggematerialer bør være fornybare og ha lavest mulig CO<sub>2</sub>-fotavtrykk

### 5.11. Samfunnssikkerhet

Kommunens foreløpige vurdering er at følgende tema er aktuelle å vurdere nærmere som en del av ROS-analysen, men plankonsulenten må også ta en selvstendig vurdering på dette:

- Steinsprang

Jamfør krav i kommuneplanens arealdel er det krav til geologisk undersøkelse for alle skråninger brattere en 35° med tilhørende utløpsområder, før disse kan vurderes utnyttet til ny bebyggelse med rom for varig opphold.



Figur 5 Utsnitt fra kommunens risikokart

- Støy

Vurderinger i forhold til støy blir et viktig tema i det videre arbeidet.

- Trafikksikkerhet

Gjelder spesielt i forhold til myke trafikanter og kryssing av samleveg.

### 5.12. Kommunaltekniske anlegg

- VAO-rammeplan må utarbeides som en del av planarbeidet.
- Vann- og avløp: Det ligger ledningsnett i fortau i samlevegen opp Lønvarden og i Strusshamnsvegen. Flere opplysninger kan fås hos VA ved Ove Pedersen, tlf. 56 15 82 21.
- Renovasjonsteknisk plan (RTP) må utarbeides. Denne skal til uttale hos Bir før planforslaget leveres kommunen.

### 5.13. Rekkefølgekrav

Med bakgrunn i planinitiativet vurderer vi at det som sannsynlig at det vil bli satt følgende rekkefølgekrav ved utbygging av området:

- Utbedring av kryss ved Fv5246, jamfør pågående arbeid med reguleringsendring. Ny forbindelse til Krokåsdalsvegen skal opparbeides samtidig med utbedring av krysset. Ny avkjørsel kan ikke tas i bruk før eksisterende avkjørsel til Krokåsdalen er stengt.
- Krav om barnehage- og barneskolekapasitet. Planområdet hører til Strusshamn skolekrets.
- Opparbeiding av felles lekeplass i Lønvarden – FL5 i Plan 133.
- Opparbeiding av all infrastruktur og anlegg innenfor planområdet, inkludert uteoppholdsareal, lekeplasser og gangveger.

Videre planprosess vil kunne føre til endrede vurderinger.

### 5.14. Kart, planavgrensning mv

- Det er uklare eiendomsgrenser mot naboer innenfor området. Disse må måles opp. Gjelder mot gbnr. 8/202, 8/203 og 8/885.
- Eiendommen gbnr. 8/203 vil ligge igjen mellom plan 500 og planområdet, og kommunen anbefaler at dette området tas med og reguleres til grønnstruktur som en del av planen
- Kommunen vil ettersende SOSI-fil av planavgrensning som skal benyttes ved oppstart av planarbeid. Endring av planavgrensning må ikke skje uten at det har vært avklart med kommunen. Plannavn og planID vil bli sendt sammen med SOSI-fil.



### 5.15. Vurdering av om tiltaket er omfattet av forskrift av konsekvensutredninger

Forslagstiller har vurdert at tiltaket ikke er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger. Planmyndigheten slutter seg til denne vurderingen. Planforslaget legger til rette for boligformål i samsvar med kommuneplanens arealdel, og kommer ikke inn under planer og tiltak som skal konsekvensutredes jf. forskriftens §6 eller §8.

### 5.16. Planprosessen og samarbeid / medvirkning

Det bør inngås samarbeid med øvrige utbyggere i Lønvarden for diskusjon om bl.a. rekkefølgekrav og andre eventuelle felles utfordringer.

Kommunen vurderer at følgende offentlige høringsinstanser bør varsles om planarbeidet: Statsforvaltaren i Vestland, Vestland fylkeskommune, Statens vegvesen, BIR og NVE.

Varslet om at planarbeidet starter opp skal ha vedlagt planinitiativet og referatet fra oppstartsmøtet eller opplyse om hvor det er tilgjengelig. Kunngjøringen om at planarbeidet starter opp skal gi opplysninger om hvor planinitiativet og referatet fra oppstartsmøtet er tilgjengelig for innsyn (jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan og bygningsloven, § 5)

## 6. Er det aktuelt å bringe planinitiativet frem for regionalt planforum?

(jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 3)

Det er ikke aktuelt for kommunen å bringe planinitiativet frem for regionalt planforum.

## 7. Kommunens vurdering av kravet til fagkyndighet

(Jf. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering § 3)

Kommunen har erfaring med firmaet Holon Bergen AS fra tidligere planprosesser, og vurderer kravet til fagkyndighet som oppfylt.

## 8. Avklaringer og konklusjoner

### 8.1. Avklaringer og konklusjoner det er enighet om

Kommunen ser at planområdet har mange utfordringer både i forhold til støy, men også at området ligger østvendt. Til en viss grad vil en kunne inngå kompromisser i forhold til anbefalingene over for å få til utbygging i området. Det må imidlertid ikke inngås kompromisser når det gjelder barn og unge og helse og det å skape et godt bomiljø.

### 8.2. Vesentlige punkter det er uenighet om

Ingen vesentlige punkter.

### 8.3. Er det aktuelt å stoppe planinitiativet?

Nei. Men det er en forutsetning at området kan bygges ut på en måte som er akseptabelt i forhold til støyutfordringen.

### 8.4. Punkter som gjenstår å avklare

- Kommunen vil i etterkant av oppstartsmøtet oversende planavgrensning som skal legges til grunn for varsling av oppstart av planarbeidet. Det må gå frem av oppstartsvarselet at planavgrensningen er foreløpig og kan bli innskrenket ved innsending av planforslaget til 1. gangs behandling. Det kan ikke gjøres endringer i planavgrensningen uten at dette er avklart med kommunen.
- Uklare eiendomsgrenser innenfor planområdet må klargjøres før innsending av planforslaget til 1. gangs behandling.

## 9. Utforming av endelig planforslag

Askøy kommune har utarbeidet en [planveileder](#) der krav til planleveransen fremgår.

Følgende dokumentasjon kreves innsendt sammen med komplett planforslag:

Illustrasjoner:

- Illustrasjonsplan
- 3D-illustrasjoner som viser volum i forhold til omgivelsene i forhold til maks utnyttelse
- Sol-/skyggeanalyser før og etter (skal vise at kvalitetskravene i kommuneplanens arealdel til uteoppholdsareal tilfredsstilles. Skal videre vise hvordan nabobebyggelsen sine solforhold blir påvirket)
- Terrengprofiler / snittegninger / oppriss (typiske snitt som viser sammenhengen med sideareal. Det avtales nærmere i prosessen videre hvor disse bør tas)
- Lengde- og tverrprofiler av veger

Utredninger:

- Geologiske undersøkelser (jf. bestemmelser til kommuneplanens arealdel, pkt. 4-1) – utføres av fagkyndig
- VAO-rammeplan – utføres av fagkyndig
- Støyutredning – utføres av fagkyndig
- Renovasjonsteknisk plan (RTP)
- Utredning knyttet til naturmangfold, jf. pkt. 5.3 – utføres av fagkyndig

I løpet av planprosessen kan det i oppstå behov for ytterligere rapporter/utredninger.

## 10. Evt. felles behandling av plan- og byggesak

Det er ikke aktuelt med felles behandling av plan- og byggesak

## 11. Planprosessen mot kommunen

### 11.1. Hva skal kommunen bidra med

Kommunen bidrar med råd og veiledning underveis i planprosessen.

Det kan også være aktuelt for kommunen å delta på møter med andre offentlige instanser og evt. på folkemøter.

Kommunen har åpen kontordag i løpet av offentlig høring og ettersyn.

### 11.2. Underveismøter

Kommunen ønsker å ha god dialog i planprosessen. Det anbefales å avholde et møte etter at varslingsfristen for oppstart av planarbeid er utløpt. Alle merknader og uttaler, samt en oppsummering av disse, oversendes kommunen før møtet.

Når det i løpet av prosessen er utarbeidet skisser / plangrep / evt. endringer av tidligere plangrep, anbefales å ta kontakt med kommunen for en foreløpig gjennomgang før planforslaget utarbeides endelig. Underlagsmaterieell sendes kommunen sammen med anmodning om møte.

### 11.3. Overordnet fremdriftsplan

Forslagsstiller planlegger jevn framdrift av planarbeidet videre. Kommunen forholder seg til lovpålagte frister for saksbehandling av planforslag.

### 11.4. Kontaktperson i kommunen

Kontaktperson på seksjon plan og byggesak er Kjersti Møllerup Subba, tlf. 56 15 81 89, [kjesub@askoy.kommune.no](mailto:kjesub@askoy.kommune.no).