

PLANINITIATIV

for Gbnr 8/35 mfl., Lio, Askøy kommune

Utarbeidet av: Holon Bergen AS

Datert: 22.03.21

Ansvarlige

Fagkyndig	Firma: Holon
	Bergen AS
	Jan Espen Vik og Aslaug Sæther
	Telefon
Forslagsstiller	Firma: Sartor
	Maskin
	Kontaktperson May Britt Hevrøy
	E-post
	Telefon
Hjemmelshaver	Navn
	E-post / Telefon

Formålet med planen (jf. forskriftens §1, andre ledd bokstav a)

- Boligformål

Planområdet er regulert til bolig i gjeldende plan. 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. Prosjektet er planlagt på en slik måte at støy fra hovedvegen holdes under grenseverdiene for støynivå på fasader og utearealer.

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 hensiktsmessig sett i forhold til plassering av planlagt bebyggelse og uteareal.

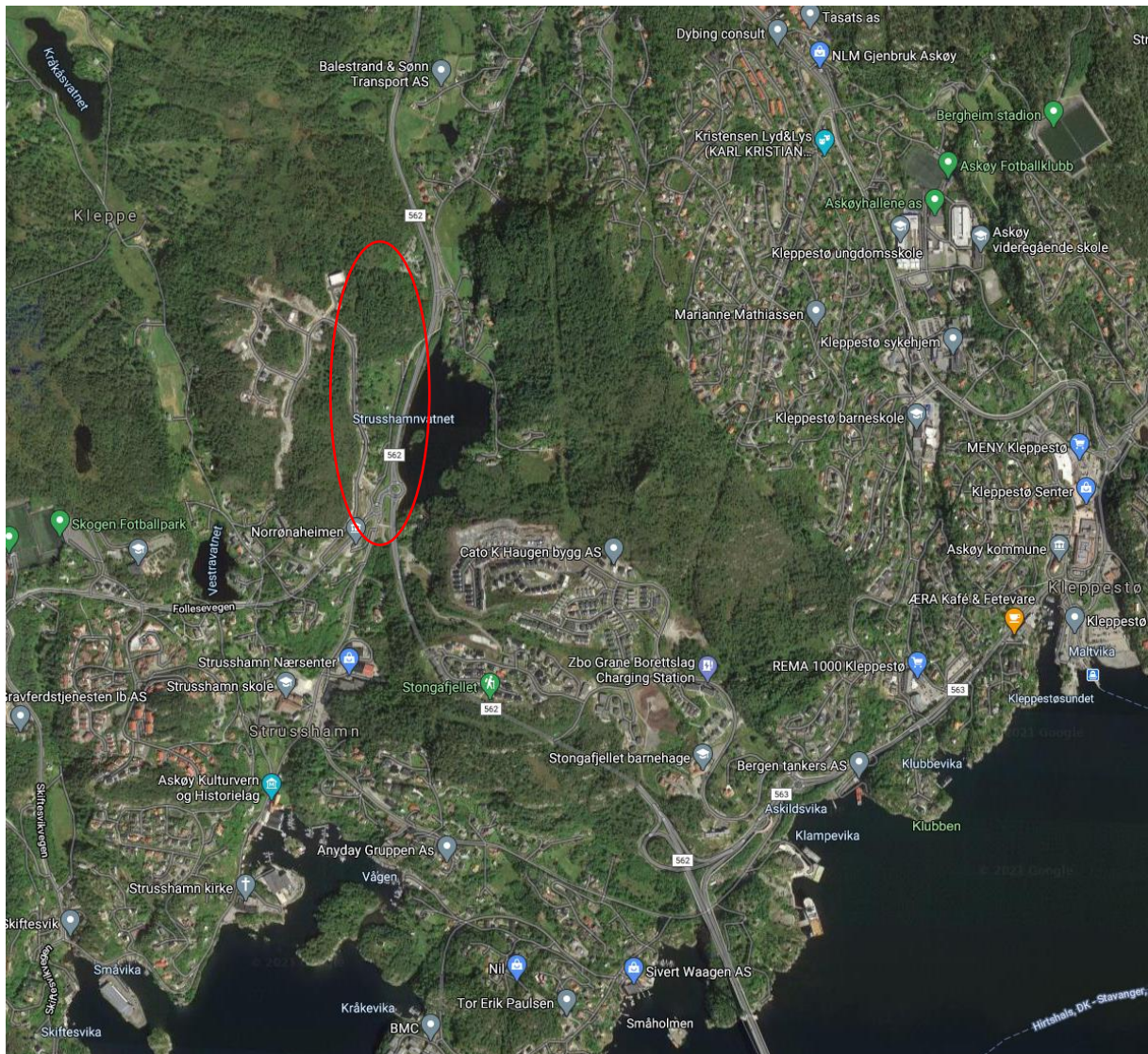
Det har vært et mål å plassere bygninger så langt fra hovedvegssystem som mulig på grunn av støy, og infrastruktur og internveger er planlagt slik at en oppnår gode adkomster til boligene. Dette gir også boliger med best solforhold og utsikt på tomten.

Planområdet og omgivelsene (jf. forskriftens §1, andre ledd bokstav b)

- Planavgrensning og lokalisering

Planområdet ligger sør for Lønvarden, Askøy kommune. Området ligger i kort avstand fra hovedvegssystem og Strusshamnvegen, samt utbygging på Gunnlafjellet. Området ligger i kjøreavstand fra Kleppstø senter.

Planlagt tiltak ligger rett vest for Strusshamnvatnet. Det er kort veg til butikker, skole og barnehage. Nærmeste butikk ligger sør for området, i Strusshamn. Nærmeste skoler er Kleppe skole og Strusshamn skole. Nærmeste barnehage ligger på Gunnlafjellet.



Planområdet omtrentlig markert med rød sirkel.

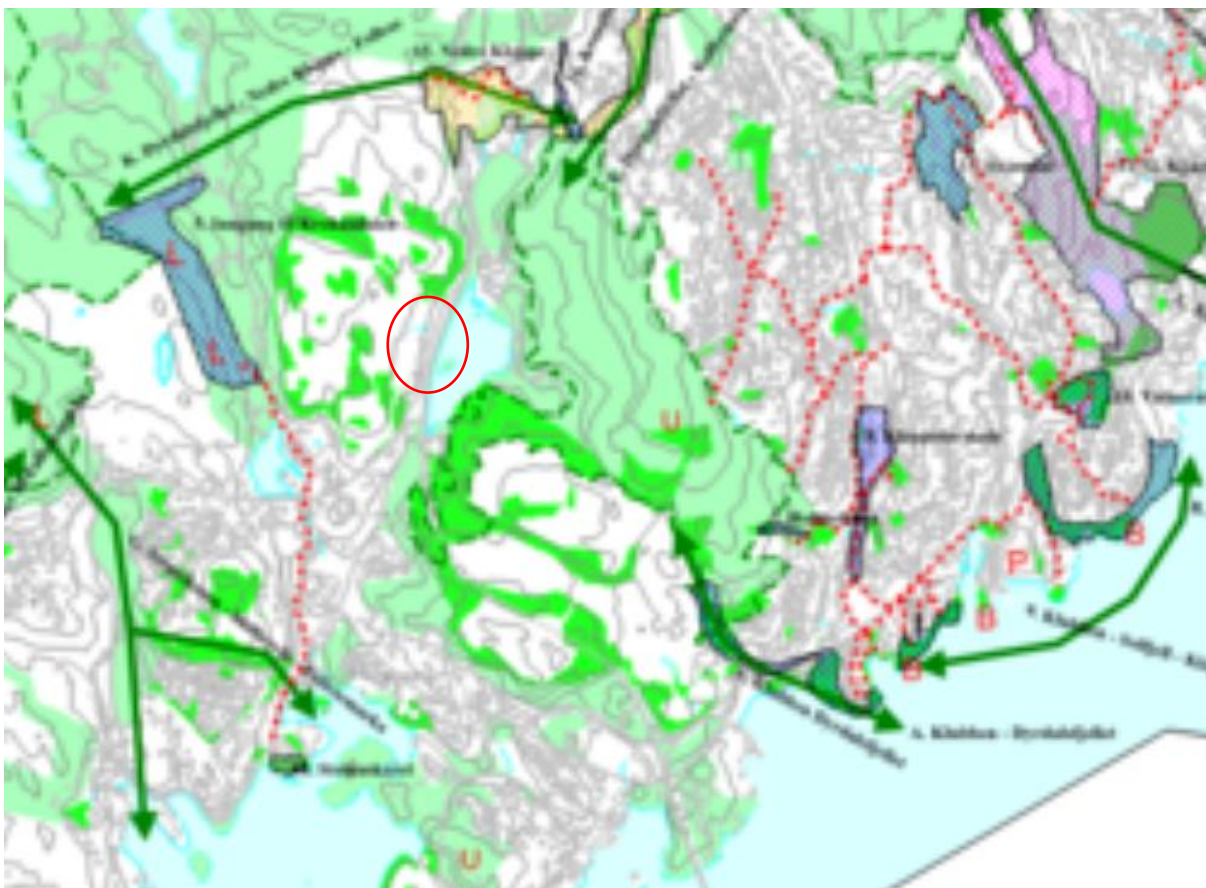
Planens avgrensning foreslås som vist under, i tråd med planlagt prosjekt. Avgrensningen tar med deler av vegen Lønvarden med forslag til tilkomst og med regulert fortau. Avgrensningen inkluderer også planlagt ny gangveg og en eksisterende eneboligtomt. Eneboligtomten foreslås regulert i tråd med dagens situasjon.



Illustrasjonsplan

- Beskrivelse av planområdet

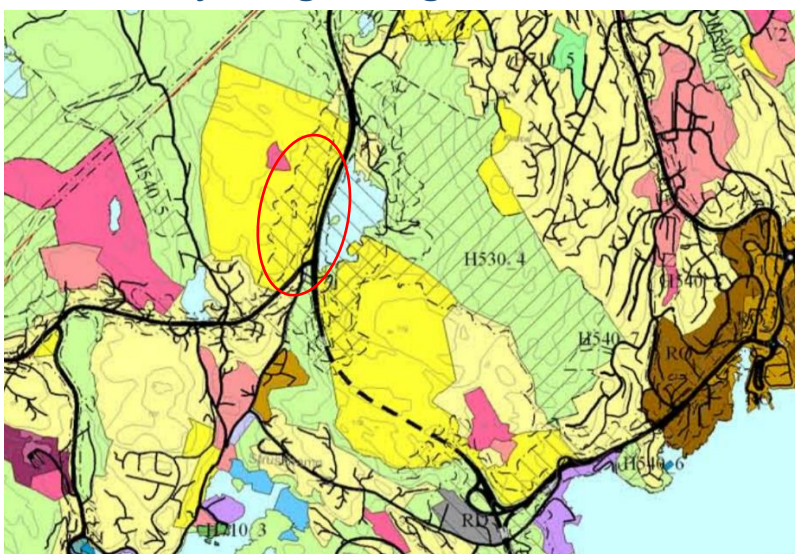
Planområdet er ikke bebygd i dag, bortsett fra allerede nevnte enebolig. Forslagsstiller har inngått avtale med grunneierne. Det ligger en enebolig rett sør og en rett nord for planlagt prosjekt. Disse eneboligene samt eksisterende enebolig innenfor planavgrensningen vurderes å i liten grad bli direkte berørt av utbyggingen.



Askøy kommune sitt grønnkart (temakart grønnstruktur). Området vårt vist med rød sirkel. Området har ikke spesielt viktige grønne kvaliteter eller grønnstruktur.

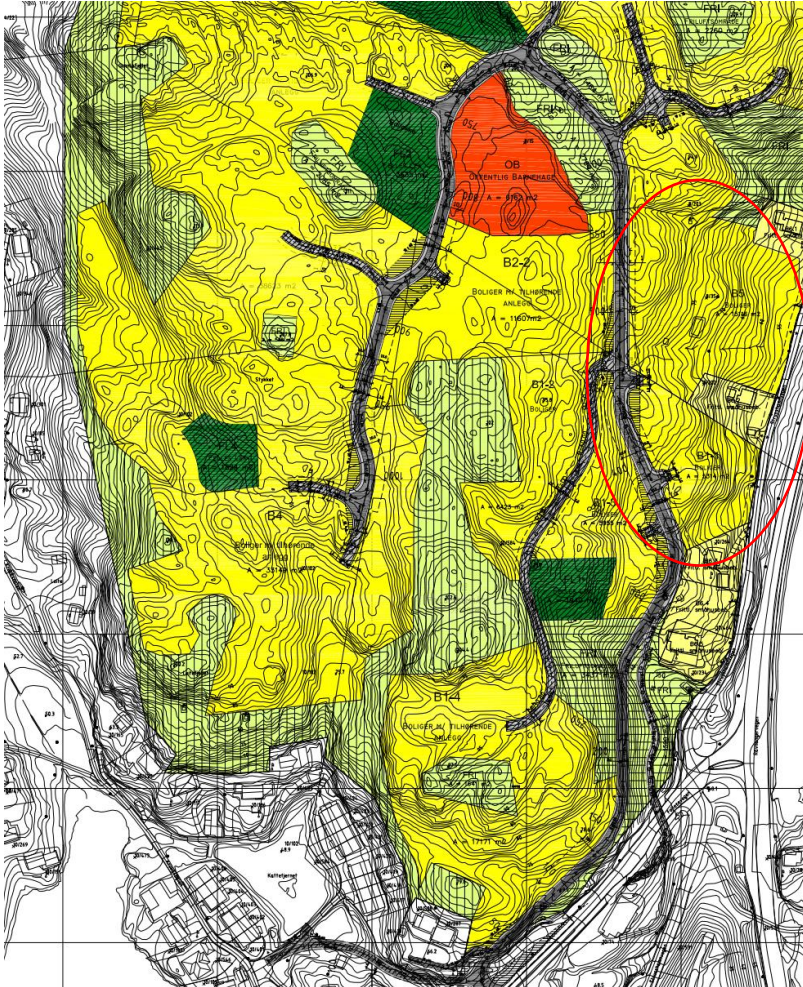
Kleppe skole er en skole med omtrent 332 elever fra 1 – 7 trinn. Strusshamn skole har i dag 360 elever fra 1. - 7. trinn. Nærmeste ungdomsskole fra vårt område er Kleppestø ungdomsskole.

Plansituasjon og føringer (jf. forskriftens §1, andre ledd bokstav g)



Kommuneplanens arealdel. Vårt område vist som bolig, markert omtrentlig med rød sirkel.

Boligprosjektet er regulert til boligformål i gjeldende plan.



Gjeldende plan. Vårt område omtrentlig markert med rød sirkel.

Det var i 2018 igangsatt planarbeid på en del av området (Lønbo, gnr. 10, bnr. 815 mfl.). Dette planarbeidet er avsluttet.

Kort presentasjon av prosjektet / planidéen (jf. forskriftens §1, andre ledd bokstav c, d og e)

Funksjonell og miljømessig kvalitet

Planforslaget sikrer størrelser på uterom og uteoppholdsarealer i tråd med bestemmelser og krav i Askøy kommune. Det er et mål å sikre mest mulig av utearealene på naturlig terreng, og å beholde mest mulig av grønnstrukturen. Illustrasjonsplanen viser forslag til plassering av uteplasser. Det er allerede tenkt på renovasjon og snuhammer for bossbil. Dette er vist på illustrasjonsplan.

Området er støyutsatt og den planlagte bebyggelsen er plassert lengst vekk fra hovedvegen. Det er i innledende fase gjort støyberegninger. Støyberegningene viser at plasseringen av boliger som foreslått vil ha tilfredsstillende støyforhold.

Boligene som vist har ulike størrelser, men det er hovedvekt på mindre arealeffektive boliger. Rekkehusene har omtrentlige 100m² med tre soverom, og vil egne seg spesielt for familier.

Vi har lagt til rette for en gangveg nord i området. Denne vil fungere som snarvei både for beboerne innenfor området, men også for den nye bebyggelsen på Lønvarden (Gunnlafjellet). Denne snarvegen vil gi 900 meter kortere veg til skolen på Kleppe.

Det er ingen kjente kulturminner i området.

Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Enkle idéskisser samt forslag til plankart og illustrasjonsplan er lagt ved planinitiativet.

Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

(jf. forskriftens §1, andre ledd bokstav b og f)

Planområdet ligger østvendt, i et noe hellende terreng. I tilnærmingen og i arbeidet med prosjektet har terrenginngrep og plassering av veger vært spesielt vektlagt. Boligprosjektet vil ikke føre til store endringer for naboer, og er ikke spesielt synlig fra vegen. Nye tiltak vil blant annet være godt synlig fra bebyggelsen på andre siden av Strusshamnsvannet.

Det er positivt for kommunen at det legges til rette for små boliger, spesielt med tanke på barnefamilier i etablererfasen. Det legges også opptil å etablere mindre leiligheter, til førstegangsetablerere. Fremtidens boliger bør ikke være så store, med tanke på klima og energibehov.

Det er ikke behov for konsekvensutredning. Planforslaget er i tråd med overordnede planer.

Samfunnssikkerhet (jf. forskriftens §1, andre ledd bokstav i)

Planforslaget sikrer tilkomst for utrykningskjøretøy. Det er ikke spesiell fare for mye overvann og flom, men VA-rammeplan skal utarbeides som en del av planprosessen. Her vil eventuelle tiltak beskrives.



Området omtrentlig markert med rød sirkel på et flyfoto

Det er ikke spesiell fare for steinsprang eller ras. Ved utbygging skal anleggsområdet sikres. Det er som nevnt et støyuksatt område og det skal utarbeides støyrappport. Denne vil omtale støysikringstiltak. Området er ikke utsatt for forurensning i grunn. Trafikksikkerhet og trygg skoleveg blir et tema i planbeskrivelsen. Planforslaget regulerer fortau på deler av Lønvarden.

Vurdering i forhold til om tiltaket er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger (jf. forskriftens §1, andre ledd bokstav l)

Tiltaket er ikke omfattet av konsekvensutredningsforskriften.

Planprosessen og samarbeid / medvirkning (jf. forskriftens §1, andre ledd bokstav h, j og k)

Det er ikke vesentlige interesser som berøres av planinitiativet. Planoppstart varsles på vanlig vis. Statsforvalteren i Vestland, Vestland fylkeskommune, Statens vegvesen, NVE og kommunale etater skal blant annet varsles, i tillegg til naboer, skole og FAU og nærliggende barnehager.

Det kan bli aktuelt å ha et eget nabomøte for naboene tettest på og innenfor planområdet.

Vedlegg:

- planavgrensning i SOSI
- utkast plankart
- utkast illustrasjonsplan
- idéskisser bolig