



PLANINITIATIV FELT S14 KLEPPESTØ SENTRUM



JMN plan &
arkitektur

19.12.2022

Detaljreguleringsplan Energigården Kleppestø

Prosjekt 600/22 Reguleringsplan Kleppestø S14 – Energigården AS

Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet av	Kontrollert av
01	19.12.22	Planinitiativ	okd	jmn
02	05.10.23	KU-vurdering av næringsvirksomhet i planområdet	okd	jmn

1	NØKKELOPPLYSNINGER	3
2	FORMÅLET MED PLANARBEIDET	3
2.1	Hensikten med planarbeidet	3
2.2	Fremtidige arealformål	3
3	PLANOMRÅDET OG OMGIVELSENE	3
3.1	Planens lokalisering og avgrensning	3
3.2	Beskrivelse av planområdet	6
3.2.1	Dagens arealbruk og historie	6
3.2.2	Eiendomsforhold	8
3.2.3	Tilstøtende arealbruk	9
3.3	Analyse av nærområdet og omgivelsene	9
3.3.1	Topografiske forhold	9
3.3.2	Grunnforhold	10
3.3.3	Støy	10
3.3.4	Solforhold	11
4	PLANSITUASJON OG FØRINGER	12
4.1	Statlige- og regionale planer og retningslinjer	12
4.1.1	Statlige planretningslinjer og veiledere	12
4.1.2	Regionale planer og strategier	12
4.2	Kommunale planer	12
4.2.1	Kommuneplanens arealdel (2012-2023)	12
4.2.2	Kommuneplanens samfunnsdel (2015-2030)	13
4.2.3	Kommunedelplaner	13
4.2.4	Temaplaner/andre planer/veiledere	13
4.3	Område-/reguleringsplaner	13
4.3.1	Områdereguleringsplan for Kleppstø sentrum	13
4.3.2	Foreløpig vurdering av tilnærming til rekkefølgekrav	14
5	PRESENTASJON AV PROSJEKTET/PLANIDÉEN	15
5.1	Funksjonell og miljømessig kvalitet	15
5.2	Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	17
6	TILTAKETS VIRKNING PÅ, OG TILPASNING TIL LANDSKAP OG OMGIVELSER	19
6.1	Prosjektets forhold til analyse av nærområdet og omgivelsene	19
6.2	Påvirkninger utenfor planområdet	19
6.3	Nødvendige utredningstema	19
7	SAMFUNNSSIKKERHET	20
8	VURDERING AV BEHOV FOR KONSEKVENsutREDNING	20
8.1	Regelverk	20
8.2	Konkret vurdering av plan ift. forskriftens §§ 6-8	21
8.3	Vurdering av om planen kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn	21
9	PLANPROSESSEN OG SAMARBEID/MEDVIRKNING	23
9.1	Avklaringer i oppstart av planarbeid	23
9.2	Samarbeid og medvirkning	23
10	FIGURLISTE	24

1 Nøkkelopplysninger

Fagkyndig	Firma	JMN – plan & arkitektur AS
	Kontaktperson	Ole Kristian Dalehaug
	Epost	ole@jmnplan.no
	Telefon	48503567
Forslagsstiller	Firma	Energigården Askøy AS
	Kontaktperson	Per Christian Sævig
	Epost	bgartis@online.no
	Telefon	915 68 622
Hjemmelshaver	Navn	Energigården Askøy AS
	Epost	
	Telefon	

2 Formålet med planarbeidet

2.1 Hensikten med planarbeidet

Planarbeidet har til hensikt å tilrettelegge for utbygging av delfelt S14 i områdeplan for Kleppestø sentrum, samt avklare nødvendige forhold for tilgrensende og nærliggende områder. Områdeplanen har til hensikt å styre utviklingen av Kleppestø som et robust regionscenter og foreliggende planinitiativ tar for seg det første delfeltet fra øst, langs Fv. 563. Målet med planarbeidet er å skape et delfelt som kan bidra til effektiv arealbruk med høy utnyttelse av boliger og næring, samtidig som det setter fokus på universell utforming, folkehelse og funksjonelle løsninger.

2.2 Fremtidige arealformål

Planområdet er relativt sett lite i areal, og vil i all hovedsak inkludere formål til sentrumsbebyggelse, samferdselsformål, samt uteoppholdsarealer og grønnstruktur.

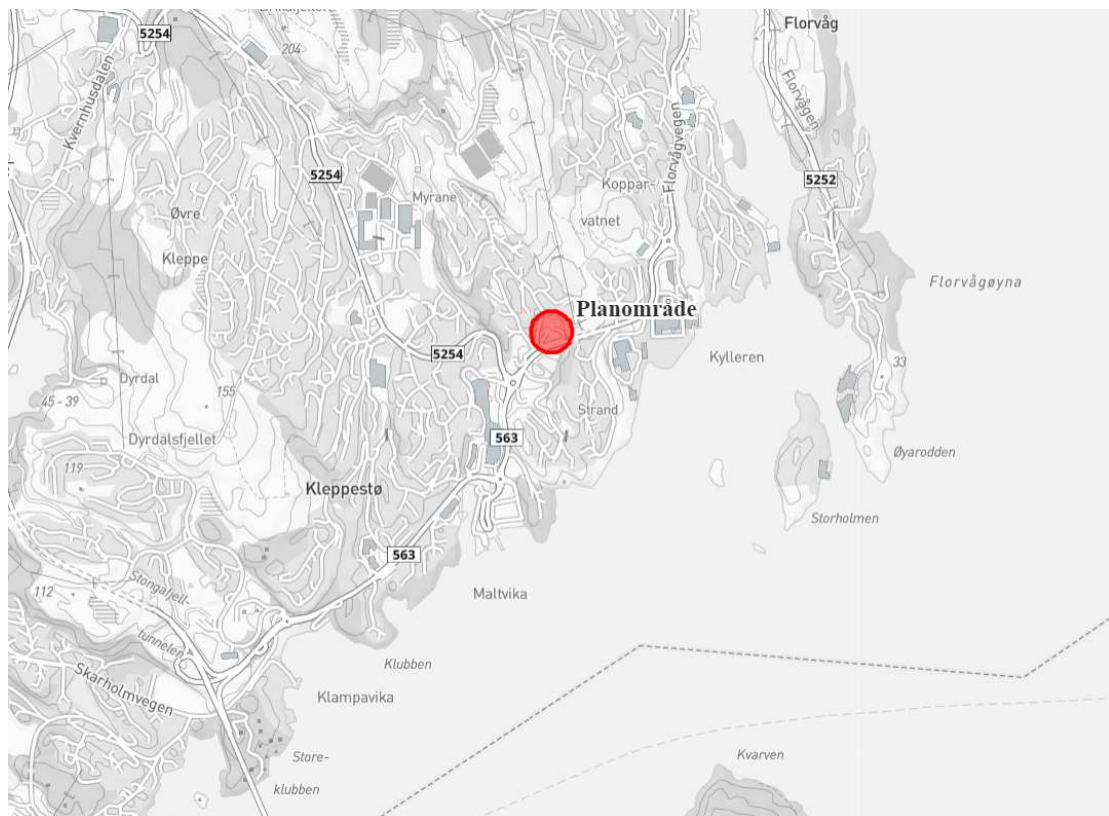
3 Planområdet og omgivelsene

3.1 Planens lokalisering og avgrensning

Planområdet ligger i- og ved Energigården i Kleppestø, like vest for tunnelinnslaget mot Florvåg. Sett i sammenheng med områdeplanen for Kleppestø sentrum er dette området det siste/første området før/fra Florvåg-siden, og området ligger i utgangspunktet noe isolert fra resterende deler av Kleppestø sentrum. Kartutklippene i Figur 1 og Figur 2 illustrerer plassering av området.



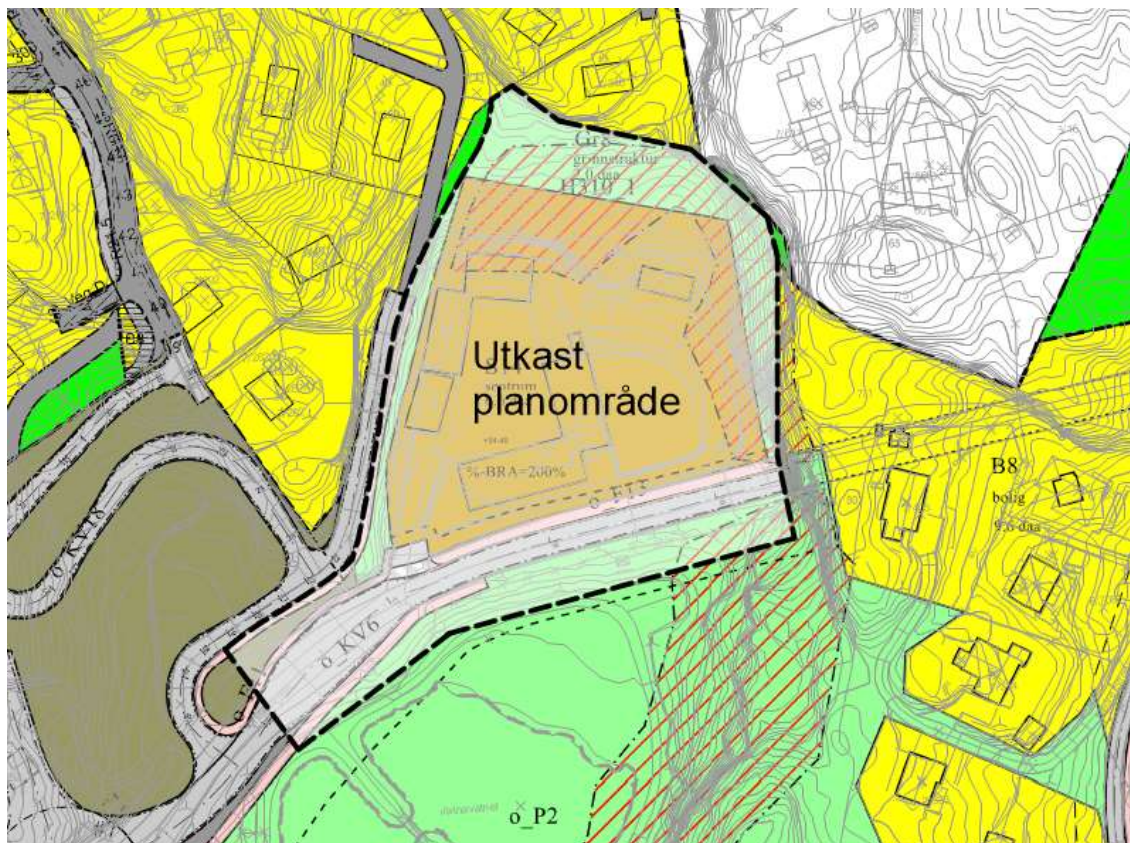
Figur 1 – Lokalisering regionalt



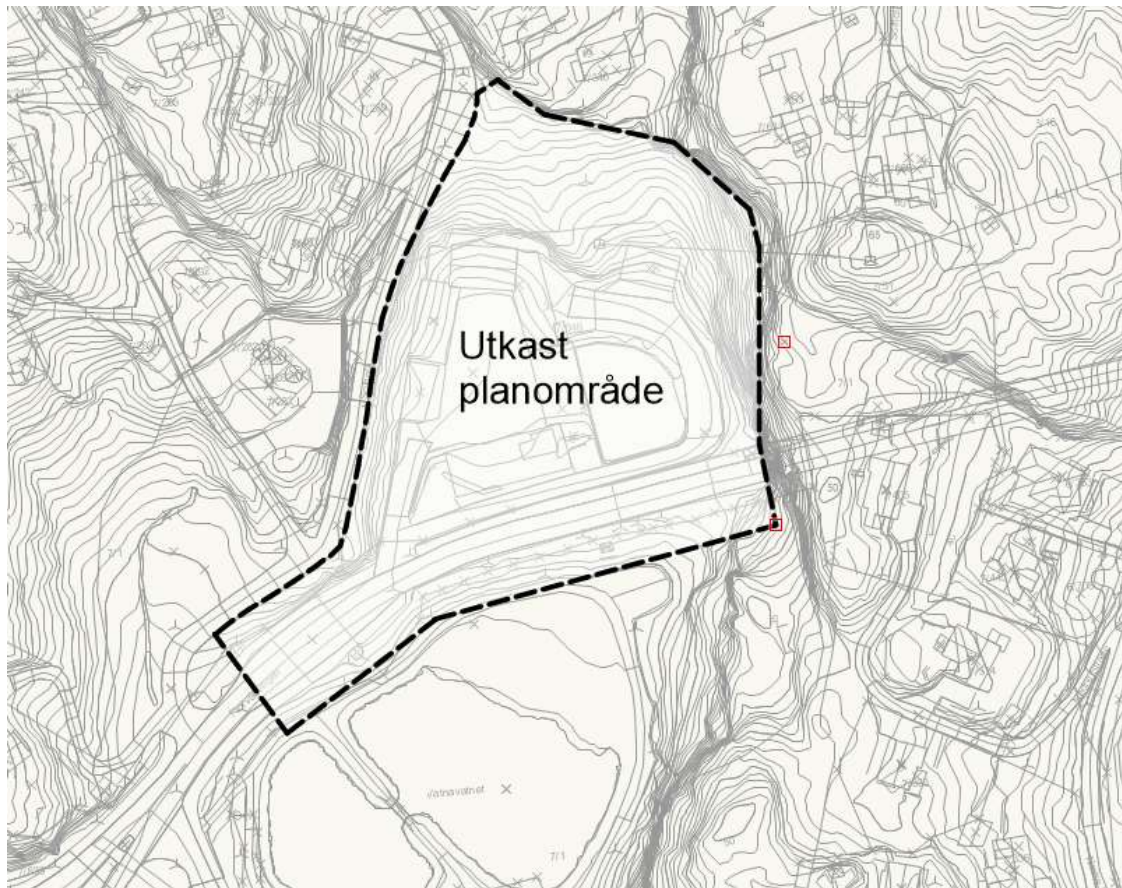
Figur 2 – Lokalisering kommunalt

Planområdets avgrensning er i stor grad styrt av arealformålet i områdeplanen for Kleppestø sentrum, dog med noen tilpasninger. Det er vurdert som hensiktsmessig at arealet inkluderer arealet avsatt til grønnstruktur *Gr8* i områdeplanen, både av hensyn til at dette ligger innenfor eiendomsgrensene til gbnr. 7/848, men også fordi det potensielt kan fungere som et attraktivt grøntareal i tilknytning til boligbebyggelsen innenfor området. Samtidig vil det være nødvendig å inkludere deler av arealet som er avsatt til samferdselsformål i tilknytning til Fv. 563, av hensyn til sikt ved avkjørsel, overganger mot kollektivholdeplass vest for planområdet, samt tunnelliniislaget til Florvågtunnelen. I det videre planarbeidet er det også nødvendig å avklare nødvendigheten av å inkludere areal i Solhola og rundt Vatnavatnet.

Utkastet til planområdet følger under i fig. 3.



Figur 3 – Utkast til planområde over gjeldende områdeplan



Figur 4 – Utkast til planområde

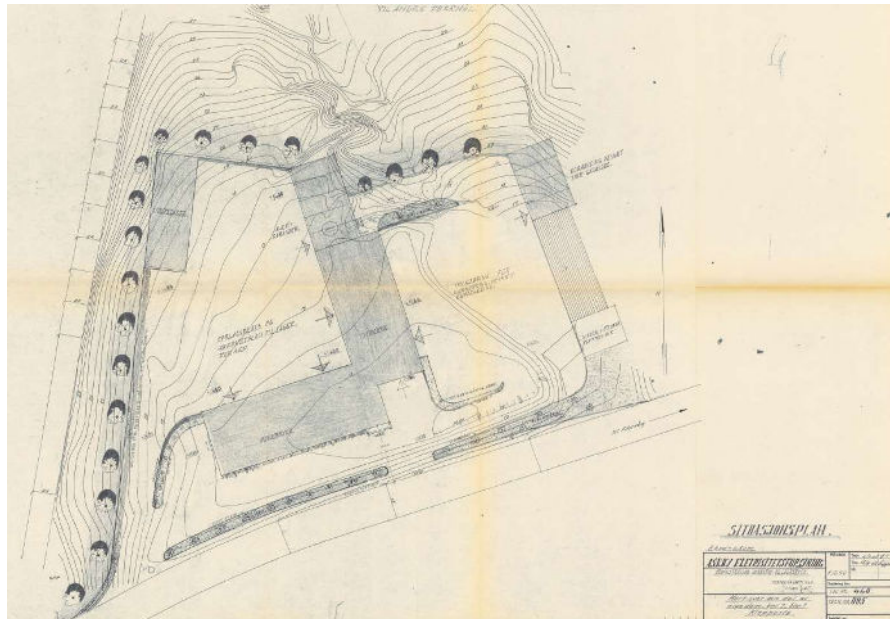
3.2 Beskrivelse av planområdet

3.2.1 Dagens arealbruk og historie

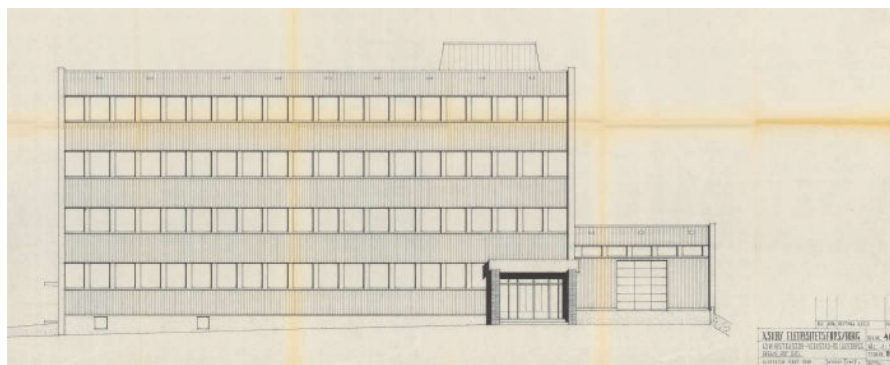
Planområdet omfatter i all hovedsak Energigården med tilhørende tilbygg og lagerbygninger, samt trafikk- og parkeringsareal i tilknytning til dette. Energigården ble bygget som en kontor- og verkstedsbygning for e-verket rundt 1970, og det finnes gode tegninger av tiltaket i kommunens arkiver. Selv om lokalene nå er i bruk som bilverksted og kontor/legesenter, fremstår området i stor grad slik det gjorde når bygningen var ferdigstilt. Det er gjort fasademessige oppgraderinger på bygget i senere tid. Utklipp fra originaltegninger er illustrert i Figur 5 og Figur 6.

I dag går det et skille mellom den delen av eiendommen som benyttes som bilverksted, og den delen som benyttes til legesenter/kontorlokaler, hvor bygningsmassen separerer områdene. Utvendige arealer benyttes i all hovedsak til parkering og manøvreringsareal.

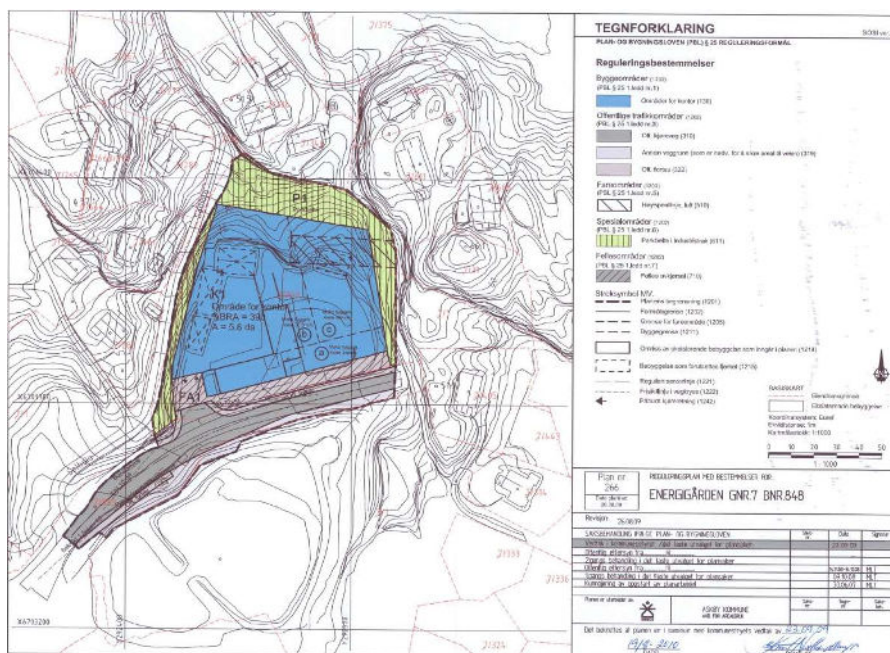
Eiendommen har også vært regulert i *Plan 266 – Energigården gnr. 7, bnr. 848*, før området igjen ble omregulert av områdeplanen for Kleppstø sentrum. Den gamle reguleringsplanen åpnet for inntil 15 000 m² kontorlokaler, uten muligheter for boligbebyggelse, og deler av bebyggelsen kunne etableres med inntil 8 etasjer.



Figur 5 – Situasjonsplan 1968 (Johan Tveit)



Figur 6 – Fasade mot sør 1968 (Johan Tveit)



Figur 7 – Plankart Plan 266



Bilde 1 – Dagens fasade sør (foto. JMN – plan & arkitektur as)



Bilde 2 – Dagens fasade nord, samt parkeringsareal (foto. JMN – plan & arkitektur as)

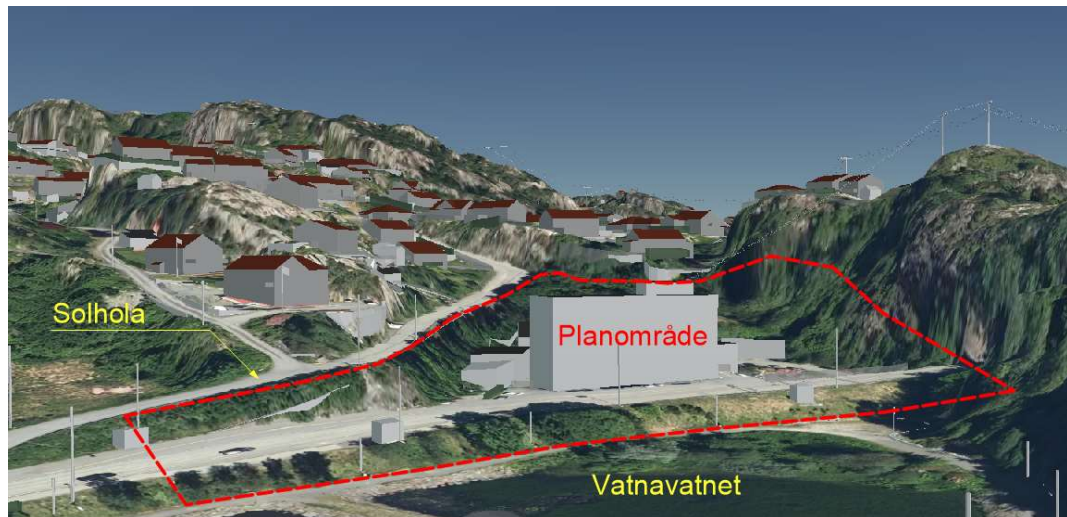
3.2.2 Eiendomsforhold

Planområdet vil i all hovedsak omfatte eiendommen 7/848, som danner avgrensning for arealformålene i Kleppestøplanen mot nord og øst. Deler av planområdet, avhengig av behov, vil også inkludere andre eiendommer, fortrinnsvis gbnr. 7/833. Forslagsstiller eier gbnr. 7/848, mens 7/833 eies av Vestland fylkeskommune.

3.2.3 Tilstøtende arealbruk

Mot øst, vest og nord grenser planområdet mot eksisterende boligområder, fortrinnsvis bygget ut i samsvar med den gamle reguleringsplanen for Kleppestø og Florvåg. Mot sør grenser planområdet til eksisterende fylkesveg (Fv. 563), og videre til parkområdet rundt Vatnavatnet på motsatt side av vegen.

Boligbebyggelsen består i all hovedsak av eneboliger, plassert etter terrenget som stiger mot alle retninger unntatt sør. Utklippet under viser en omtrentlig avgrensning for planområdet sett opp mot eksisterende bebyggelse, i perspektiv.



Figur 8 – 3D-utsnitt av eksisterende situasjon i området

3.3 Analyse av nærområdet og omgivelsene

3.3.1 Topografiske forhold

Planområdet ligger i et markant søkk i terrenget, og er omkranset av terrengforhøyninger. Mot øst går en høy skrent som også er nærmere vurdert av geolog i forbindelse med Kleppestøplanen. Mot nord og vest stiger også terrenget, dog i noe mindre grad. Det finnes flere områder og skrenter som overstiger 35 graders helning, og således ligger innenfor risiko knyttet til steinsprang jf. KPA pkt. 4-1. Bebyggelsen innenfor området ligger med underetasjen på et nivå lavere enn terrenget rundt.



Figur 9 – Helningskart for nærområdet

Terrengmodell		Terrenganalyse	
Hellingsfarger			
Antall hellingskategorier: 3			
Kategori 1 maksimum helling (%):	0,5	Farge:	
Kategori 2 maksimum helling (%):	5	Farge:	
Kategori 3 maksimum helling (%):	70	Farge:	
Kategori 4 maksimum helling (%):	20	Farge:	
Kategori 5 maksimum helling (%):	35	Farge:	
Kategori 6 maksimum helling (%):	50	Farge:	
Hellingar som overskrider maks. kategori:		Farge:	

Figur 10 – Tegnforklaring til helningskart

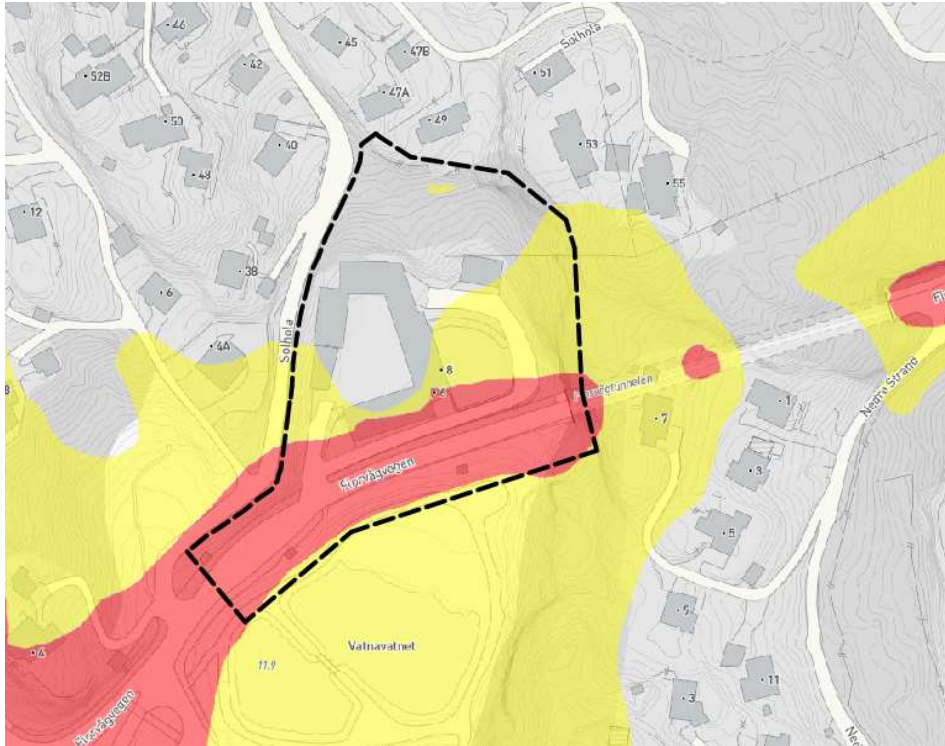
3.3.2 Grunnforhold

Det urørte terrenget av planområdet består av jorddekte fjellmasser, med spredt vegetasjon. Berggrunnen er uavklart i NGUs database, men grenser tett opp til berggrunn av tonalittisk gneis. Planområdet for øvrig er bebygd eller planert ut, og det er gjort tiltak i grunnen for bl.a. avrenning/fordrøyning av overvann.

3.3.3 Støy

Området er støyutsatt som følge av trafikken på Fv. 563, og særlig tunnelmunningen for Florvågtunnelen. Sett opp mot kravene i *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging* er de delene av planområdet som ligger nærmeste fylkesvegen er i KPA beregnet til å ligge innenfor rød støysone, mens deler av planområdet for øvrig er beregnet til å ligge innenfor gul støysone.

Eksisterende bebyggelse gir god skjerming, som medfører at resten av området er beregnet til å ligge utenfor støysoner.



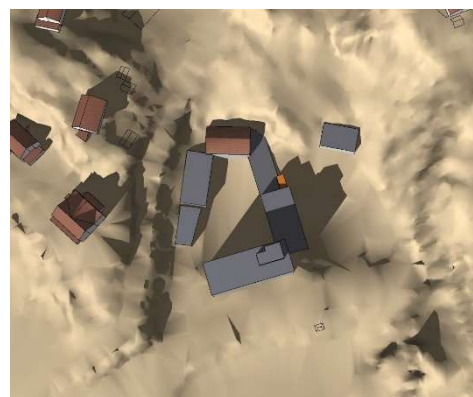
Figur 11 – Støysonekart KPA 2012-2023

3.3.4 Solforhold

Planområdets omgivelser kan legge noen begrensninger med hensyn til andel solbelagte områder. Ved foreløpig analyse av solforholdene har man sett på situasjonen ved jevndøgn, samt solverv. Ved jevndøgn, som i henhold til KPA og Kleppstøplanen skal legges til grunn, er det først fra kl. 16.00 at terrenget gir begrensninger. Man har da ikke tatt høyde for morgensol. Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet vil også utgjøre en viss påvirkning på solforhold, og det må gjøres konkrete vurderinger i videre planarbeid.



Figur 13 – Jevndøgn kl. 13.00



Figur 12 – Jevndøgn kl. 15.00

4 Plansituasjon og føringer

4.1 Statlige- og regionale planer og retningslinjer

4.1.1 Statlige planretningslinjer og veiledere

- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (2021)
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
- Barn og unges interesser i planleggingen (1995)

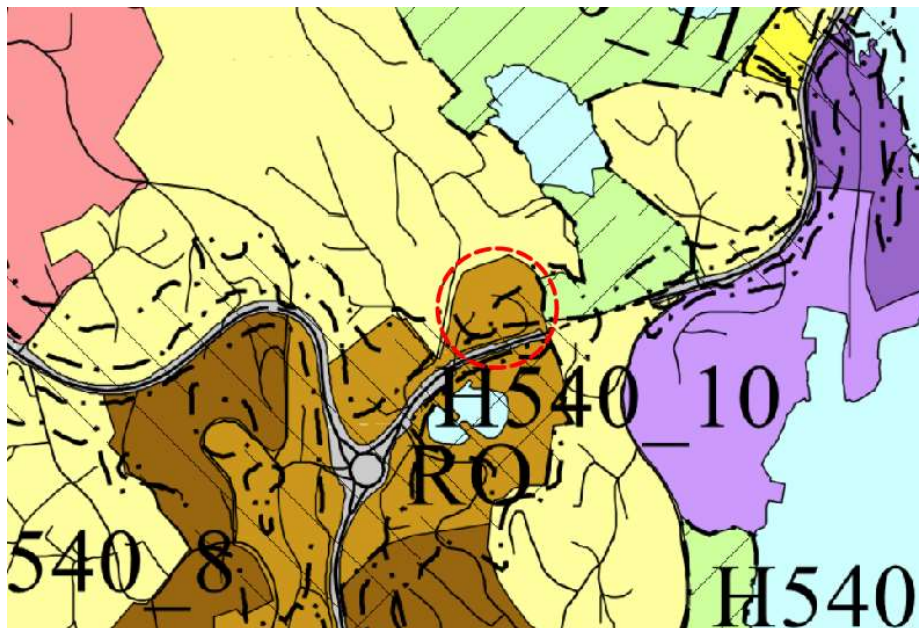
4.1.2 Regionale planer og strategier

- Regional transportplan for Vestland (2022-2033)
- Strategi for mjuke trafikantar (2022-2033)
- Regional areal- og transportplan for bergensområdet (2017-2028)
- Regional plan for folkehelse (2014-2026)
- Regional plan for attraktive senter i Hordaland (2015-2026)
- Klimaplan for Hordaland (2014-2030)
- Bærekraftig verdiskapning – regional plan for innovasjon og næringsutvikling (2021-2033)

4.2 Kommunale planer

4.2.1 Kommuneplanens arealdel (2012-2023)

Området er avsatt til *Sentrumsformål – nåværende* i gjeldende KPA, og er videre lokalisert helt i ytterkanten av Kleppestø sentrum. Kartutsnittet under viser planområdets plassering med arealformål i KPA.



Figur 14 – KPA med markering for planområde

4.2.2 Kommuneplanens samfunnsdel (2015-2030)

Kommuneplanens samfunnsdel for Askøy er delt inn i fem satsingsområder, som alle må legges til grunn i den videre planleggingen:

- Den helsefremmende øyen
- Den levende øyen
- Den grønne øyen
- Den unge øyen
- Den skapende øyen

Satsingsområdene er videre angitt med hoved- og delmål, samt strategier for å oppnå disse målene.

4.2.3 Kommunedelplaner

- Kommunedelplan helse og livskvalitet (2018-2030)
- Kommunedelplan barn og unge (2020-2032)

4.2.4 Temaplaner/andre planer/veiledere

- Boligsosial handlingsplan (2017-2021)
- Veileder universell utforming av uteområder (2020)
- Handlingsplan for næringsutvikling (2020-2023)
- Skolebruksplan m/handlingsplan
- Trafikksikringsplan m/handlingsplan (2015-2018)
- Energi- og klimaplan (2014-2020)
- Sykkelstrategi Askøy kommune (2022-2030)

4.3 Område-/reguleringsplaner

4.3.1 Områdereguleringsplan for Kleppestø sentrum

Som nevnt i kap. 3.1 er området regulert i områdeplan for Kleppestø sentrum (Plan 213), også kalt Kleppestøplanen. Kleppestøplanen ble vedtatt 01.02.2018, etter mange års arbeid, og danner grunnlag for fremtidig utnyttelse av arealer mellom Byneset og Florvågtunnelen, samt deler av Øvre Kleppe. Områdeplanen legger i all hovedsak opp til at delfelt skal detaljeres i egne reguleringsplaner, men danner likevel enkelte føringer som rekkefølgebestemmelser og krav om utnyttelse og høyde.

Utbyggingsområder i Kleppestøplanen er i grove trekk delt inn i fire, hvor bolig- og sentrumsformål dominerer. I tillegg avsetter planen egne områder til offentlige utbyggingsformål, samt samferdselsformål. Det foreliggende planinitiativet tar for seg ett av feltene for sentrumsformål, i planen omtalt som S14. I likhet med store deler av sentrumsformålene hviler det tunge rekkefølgekrav for S14, noe som også er bakgrunnen for at ingen andre deler av Kleppestøplanen er forsøkt realisert hittil.

I etterkant av planvedtak for Kleppestøplanen, og delvis på bakgrunn av vanskeligheter med å få realisert sentrumsområdene, er det vedtatt oppstart for ny områdeplan i Kommunestyret, sak 140/18. Planprogrammet for ny Kleppestøplan adresserer også utfordringene med rekkefølgekravene, hvor særlig avlastningstunnel og parkeringsanlegg i Løfjellet er nevnt.

I korte trekk må S14 utløse følgende rekkefølgekrav etter dagens plan:

1. Krav om detaljreguleringsplan (pkt. 1.1.1)
2. Krav om opparbeidelse av ny Fv. 563, samt veganlegg på Kleppestøkaien (pkt. 2.1.1)
3. Krav om opparbeidelse av offentlige torg på Kleppestøkaien (pkt. 2.2.1)
4. Krav om opparbeidelse av offentlig park ved Vatnavatnet (pkt. 2.2.3)
5. Krav om opparbeidelse av bossnett (pkt. 2.4.1)
6. Krav om skole- og barnehagekapasitet (pkt. 2.5.1)

I tillegg vil eventuelle rekkefølgekrav knyttet til opparbeidelse av delfelt S14 i detaljregulering komme i tillegg.

4.3.2 Foreløpig vurdering av tilnærming til rekkefølgekrav

Det er tydelig at Kleppestøplanen legger opp til en planlagt utbyggingsrekkefølge, som følge av «faseplan» i beskrivelsens pkt. 7.5.2. I denne faseplanen er utbygging av S14 lagt inn i fase 3, i etterkant av ny bussterminal, utbygging av Kleppestø senter nord, ny kai for hurtigbåt, nytt parkeringsanlegg i Løfjellet, samt oppgradering av offentlig vegstruktur. Selv om det er poengtert at dette kun er et forslag, er det tydelig at rekkefølgekravene i planen er tilpasset dette mønsteret. Dette er derimot uheldig av flere årsaker. Først av alt vil dette medføre at potensielle utbyggere ikke får igangsatt prosjekter i tråd med den ønskede utviklingen av området, da et enkeltfelt ikke kan bære kostnader til stor og omfattende infrastruktur. Videre er det logiske brister ved enkelte delfelts rekkefølgekrav, herunder deler av S14 sine krav.

Det er ingen tvil om at S14 skal bidra til opparbeidelse av noe infrastruktur og fellesarealer, men det er viktig at dette står i forhold til prosjektet. Dette gjenspeiles også i gjeldende rett¹, hvor det bl.a. er lagt til grunn at rekkefølgekrav må dekke reelle behov som oppstår eller forsterkes i forbindelse med utbyggingen. Derfor ser man særlig at kravene om opparbeidelse av offentlige torg og veganlegg på Kleppestøkaien ikke er relevant for S14. Det er også diskutabelt i hvor stor grad rekkefølgekrav for opparbeidelse av bossnett og ny Fv. 563 kan pålegges ett delfelt. Riktig nok åpner Kleppestøplanen også for betegnelsen «*sikret opparbeidet*», hvilket betyr at tiltaket ikke nødvendigvis *må* opparbeides fysisk, men at man betaler en gitt sum eller stiller bankgaranti for å sikre dette opparbeidet i fremtiden. Denne praksisen er vanlig i Bergen kommune, men krever da at kommunen selv håndterer dette videre. Etter vår erfaring er det pt. ikke mulig å gjøre dette i Askøy kommune.

Samtidig må det også tas hensyn til at Kleppestøplanen skal revideres, og rekkefølgekrav vil derfor kunne justeres, frafalle eller bli lagt til, selv om man ikke ser noen store behov for å endre forholdene rundt S14 i vesentlig grad.

¹ HR-2021-953-A (<https://www.domstol.no/globalassets/upload/hret/avgjorelser/2021/mai-2021/hr-2021-953-a.pdf>)

5 Presentasjon av prosjektet/planidéen

5.1 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Plangrep, uterom/uteoppholdsareal/grønnstruktur, arkitektur og estetikk, kulturminner, naturverdier, rekreasjonsverdi, atkomst, renovasjon, parkering, tilgjengelighet, energi, materialbruk

Flere av de plantekniske løsningene er avklart i Kleppetøplanen, og skal i utgangspunktet ikke endres i stor grad, uten at det foreligger særlige behov for dette. Arealformål, utnyttelse, byggehøyder, samt avkjørsel er derfor ikke planlagt endret i nevneverdig grad, selv om utredningene i planarbeidet vil kunne tilsi nødvendigheten av justeringer. Kleppetøplanen legger i utgangspunktet opp til en forholdsvis fleksibel arealbruk, men stiller enkelte krav som anses ufravikelig, eksempelvis arealformålet.

Det er pr. nå ikke avklart om eksisterende bebyggelse skal bevares i sin helhet, bevares delvis, eller om man legger opp til å rive eksisterende bebyggelse. Med eksisterende bebyggelse menes her den originale bygningsmassen, uten lagerbygninger og overbygde lagerarealer. En endelig konklusjon vil avhenge av flere forhold, bl.a. om eksisterende bebyggelse legger begrensninger for området, kostnader ved riving, samt kvaliteter/mangel på kvaliteter i eksisterende bygningsmasse.

Utnyttelse og byggehøyde

Utnyttelsen i Kleppetøplanen er satt til 200% BRA, noe som ut ifra arealet tilsvarer et totalt bygningsvolum på ca. 13 200 m² BRA. Det er noe usikkert knyttet til omfanget av eksisterende bebyggelse, men ut ifra søknad i 1968 omfatter hovedbygningen et bruksareal på ca. 2 300 m², noe som i henhold til tegningene stemmer godt overens med «hovedbygningene». Øvrig bebyggelse som har tilkommet i ettertid er litt uavklart, men ut ifra kart og befaring antatt å omfatte ca. 900 m² BRA. Dersom eksisterende bygningsmasse, foruten den øvrige bebyggelsen, bevares, vil det gjenstå nesten 11 000 m² i henhold til Kleppetøplanen. Dette skal også inkludere parkering.

Byggehøyden er satt til kote +34 - +40, som målt i forhold til eksisterende bygningsmasse gir en mulig økning på ca. 7 høydemeter fra gesims. Bestemmelsene til Kleppetøplanen tilsier at byggehøyden skal varieres ved angitt spenn. Det er ikke avklart om det tillates lavere bebyggelse enn +34, og dette er noe som også må avklares i planarbeidet.

Arealformålet tillater kombinert bebyggelse men bør i henhold til regional plan for attraktive senter inneholde en høy boligandel. Næringslokaler plasseres vanligvis i de laveste etasjene, hvor man bør søke å vende aktivitet mot gateplan, særlig for detaljhandel. Området ligger derimot i utkanten av Kleppetø sentrum og det er derfor usikkert om detaljhandel vil være fornuftig i dette området. En typisk oppdeling av senterstrukturen følger i fig. 15.



Figur 15 – Mulig struktur for oppdeling av bygningsmasse

Utearealer, universell utforming, arkitektur og estetikk

Kleppestøplanen beskriver viktigheten av tilpasninger til en variert befolkning, som stadig blir eldre, barn og unges oppvekstsvilkår, samt nærmiljøaktiviteter. Det er videre lagt vekt på at nye boligområder skal stimulere til deltakelse og inkludering, for å gi økte muligheter til sosiale nettverk.

Kvaliteten i utearealene er svært viktig i urbane områder, hvor områdene benyttes som møteplasser, oppholdsarealer og lekeplasser, i tillegg til at naturarealer er begrenset. Samtidig vil tilgjengeligheten for alle føre til inkludering og samhold. Viktigheten av lys, luft, ro og estetisk gode omgivelser vil bygge opp under kvalitetskravene for uteområdene, og gi utgangspunkt for et godt boområde. De estetiske løsningene vil også gjøre seg gjeldende for bygningsmassen, hvor spennende arkitektur vil tilføre området gode kvaliteter.

5.2 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Beskrivelse og skisser

Foreløpig har man laget skisser basert på støykilden, solforhold, omkringliggende terreng og utsikt, Kleppestøplanens bestemmelser om høyder og parkering.

Under følger skisser av planområdet.



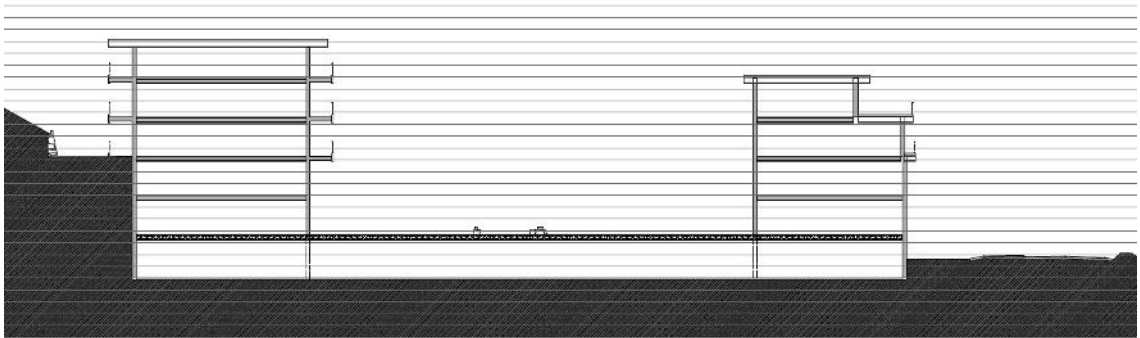
Figur 16 – Perspektiv fra sør



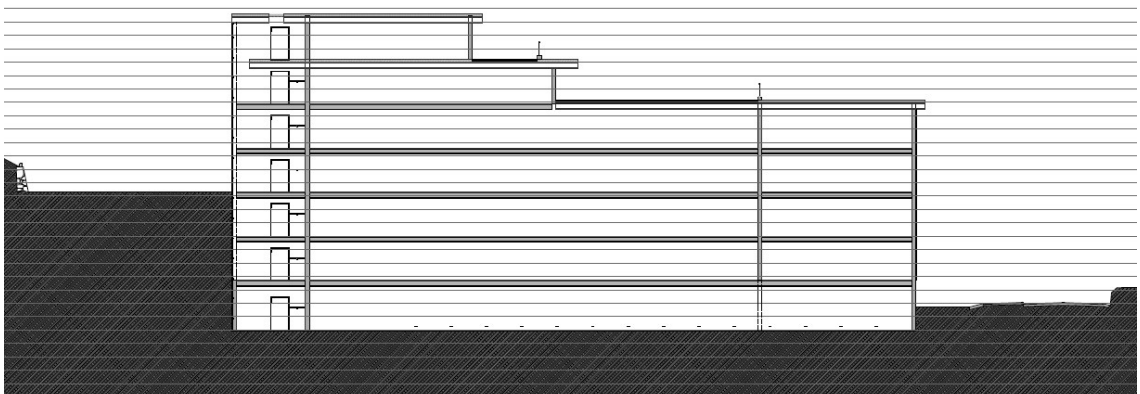
Figur 17 – Perspektiv fra vest



Figur 18 – Perspektiv fra sørvest



Figur 19 – Snitt 1



Figur 20 – Snitt 2

6 Tiltakets virkning på, og tilpasning til landskap og omgivelser

6.1 Prosjektets forhold til analyse av nærområdet og omgivelsene

Den fremtidige bebyggelsen må designes og utformes på en måte som ivaretar kvalitetene ved området, samtidig som at den tilpasses de negative påvirkningene rundt planområdet. Illustrasjonene i pkt. 5.2 viser skisser av mulige utnyttelser av området, og baserer seg på den utnyttelse som er gitt i Kleppestøplanen.

Illustrasjonene er videre gitt en utforming som skaper sollys på fasader og utearealer, samtidig som at bygningsmassen fungerer som støyskjerm. Variasjonen i byggehøyder følger av Kleppestøplanen, og tar utgangspunkt i terrenget rundt.

Snittegninger har til hensikt å vise overganger mot tilgrensende terreng, størrelse ut ifra de fastsatte høydene, samt en mulig oppbygging av et kombinert bolig- og næringsbygg.

Det poengteres at det pt. kun er gjort generelle vurderinger og at skissene kun er idéer på nåværende tidspunkt. Et endelig planforslag vil derimot ta utgangspunkt i konkrete utredninger av de aktuelle forholdene, noe som kan resultere i at bygningsmassen bør løses på annet vis. Samtidig må det tas hensyn til en mulig bevaring av deler av eksisterende bygningsmasse.

6.2 Påvirkninger utenfor planområdet

Prosjektet vil i forskjellig grad påvirke forhold utenfor planområdet. Positive påvirkninger kan komme av en oppfriskning av de estetiske forholdene i området, samt tilgangen på større og bedre grønt- og uteoppholdsarealer. Høy boligandel på mindre arealer følger den førende arealpolitikken for regionssentre, og særlig en kombinasjon med publikumsrettet/arbeidsplassintensiv næring. Samtidig ser det ut til at man i liten grad vil påvirke annen bebyggelse i særlig grad, både hva gjelder solforhold og utsiktsforhold.

Utbygging av området vil øke trafikken på offentlig veg i en viss grad, derimot i liten grad sett opp mot dagens trafikkantall på Fv. 563. Antall biler i avkjørsel over fortau vil med stor sannsynlighet øke som følge av planforslaget, og må vurderes av hensyn til potensielle ulykker. En økt boligmasse vil følgelig medføre økt press på sosial infrastruktur som skole og barnehage.

6.3 Nødvendige utredningstema

Planforslaget er avhengig av utredninger av flere forhold:

- Steinsprang/ras
- Støy
- Trafikkmønster og ulykkesrisiko
- Vann, avløp og overvann
- Solforhold
- Handel

7 Samfunnssikkerhet

Planarbeidet må, som nevnt i kap. 6.3, gjennomgå nødvendige utredninger for å sikre at utvikling av området kan skje på en sikker måte. Som en del av planarbeidet skal det utformes en ROS-analyse, hvor aktuelle risiko-tema skal drøftes og vurderes.

Trafikale situasjoner med tilhørende risiko etter endret bruk av området, rasfare, brann, flom og lignende kan være aktuelle tema som drøftes i ROS-analysen.

8 Vurdering av behov for konsekvensutredning

8.1 Regelverk

Forskrift om konsekvensutredninger erstattet i 2017 to separate forskrifter om konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven, og for tiltak etter sektorlover. Formålet med forskriften er angitt i § 1, og lyder som følger:

«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.»

Forskriften er bygget opp slik at prosessen skilles etter hvilken plan eller hvilket tiltak som vurderes. I stedet for å konsekvent følge en angitt liste skal det nå også gjøres en vurdering om tiltak kan medføre vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, og forskriften krever derfor en konkret beskrivelse av plan eller tiltak, sett i lys av de aktuelle forhold. Forskriftens §§ 6-8 gir føringer for denne vurderingen.

§ 6 - Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding

Bestemmelsen krever i utgangspunktet lite konkrete vurderinger ettersom kravene er klare. Bokstav a gjelder i stor grad planer som utarbeides av det offentlige, som kommuneplanens arealdel, regionale planer og kommunedelplaner. Bokstav b gir hjemmel for at alle planer for tiltak i forskriftens vedlegg I skal konsekvensutredes, så fremt dette ikke er gjort på en tilfredsstillende måte i overordnet plan. Bokstav c gjelder for tiltak som har behov for behandling etter annet lovverk enn plan- og bygningsloven.

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

Bestemmelsen gjelder kun for planer som omfatter tiltak innenfor forskriftens vedlegg II, og som også skal behandles etter energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven, eller for planer og programmer etter andre lover som fastsetter rammer for tiltak i forskriftens 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

Regleringsplaner for tiltak som nevnt i forskriftens vedlegg II skal vurderes i forhold til påvirkning på miljø eller samfunn, så fremt dette ikke er konsekvensutredet på en tilfredsstillende måte i overordnet plan. Samtidig skal også tiltak etter forskriftens

vedlegg II som behandles etter annet lovverk enn plan- og bygningsloven også vurderes etter samme regelverk.

8.2 Konkret vurdering av plan ift. forskriftens §§ 6-8

§ 6 - Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding

Ettersom det ikke er tale om kommuneplan, regional plan, områdeplan eller lignende, er det ikke behov for å vurdere videre etter bokstav a. Vedlegg I angir kun ett punkt for boligbebyggelse, hvor det er behov for konsekvensutredning dersom det tilrettelegges for slik utbygging i strid med overordnet plan. Gjeldende kommuneplan avsetter det aktuelle området til boligbebyggelse, og planen vil derfor være i samsvar med overordnet plangrunnlag. Det er ikke behov for å vurdere planen videre etter bokstav b. Planen omfatter ingen av øvrige tiltak i vedlegg I, og skal derfor ikke vurderes videre etter bokstav c.

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

Planen legger ikke til rette for eller omfatter tiltak som nevnt i vedlegg II, som skal behandles etter energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven, og det er derfor ikke behov for ytterligere vurdering etter bokstav a. Planen skal videre ikke fastsette rammer for tiltak i verken vedlegg I eller vedlegg II, og det er ikke behov for videre vurdering etter bokstav b.

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

Vedlegg II omfatter i all hovedsak industriformål, større samferdselstiltak, jordbruk, skogbruk og annen naturressursproduksjon, utvinning, energitiltak, samt større anlegg for turisme og fritid. Planforslaget skal i all hovedsak boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur, og det er derfor ikke nødvendig å vurdere nærmere etter bokstav a. Dette medfører også at bokstav b faller vekk. Planforslaget skal også tilrettelegge for noe næringsvirksomhet, dog i begrenset grad, og man vil i utgangspunktet ikke anse at tiltaket vil iverksette vurdering av forskriftens vedlegg II, pkt. 11 j).

På tross av dette har man gjort en vurdering av om planen kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, jf. forskriftens § 10.

8.3 Vurdering av om planen kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn

Vurderingen skal følge oppsettet i forskriftens § 10, og baserer seg både på hvilke egenskaper planen omfatter, og planens lokalisering og påvirkning på omgivelsene.

Planens egenskaper

Planen skal utarbeides i tråd med vedtatt utforming i overordnet områdeplan for Kleppstø, og planområdets størrelse, utnyttelse, omfang og utforming er i all hovedsak avklart i denne planprosessen. Planområdet er videre bebygget, noe som medfører at en ny plan ikke vil legge beslag på urørte eller viktige ressurser. De foreløpige planene for området tilsier ingen utstrakt risiko for utslipp, og medfører heller ingen vesentlig avfallsproduksjon, foruten hva som er normalt for boligbebyggelse. Risiko for alvorlige ulykker og katastrofer er av samme årsak lite aktuelt.

Planens egenskaper vil derfor ikke få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Lokalisering og påvirkning på omgivelsene

I henhold til kjent og offentlig informasjon, vil planens lokalisering og påvirkning på omgivelsene ikke omfatte følgende:

- Verneområder, utvalgte naturtyper, prioriterte arter, vernede vassdrag, laksefjorder og -vassdrag, objekter av interesse, samt forhold som omfattes av kulturminneloven.
- Truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, viktige mineralressurser, samisk utmarksnæring eller reindrift, områder for friluftsliv.
- LNF-områder eller områder som har stor betydning for landbruksvirksomhet.
- Områder hvor miljøkvalitetsstandarder er overskredet.

I tillegg vil planens lokalisering og påvirkning på omgivelsene ikke medføre følgende:

- Motstrid mot statlige eller regionale planer og retningslinjer.
- Konsekvenser for befolkningens helse.
- Vesentlig forurensning eller klimagassutslipp.
- Risiko for alvorlige ulykker som følge av naturfare.

For de overnevnte punkt er det tatt utgangspunkt i hvilken planer man har for området, dagens status, og at planområdet tidligere har gjennomgått KU og faresonekartlegging i forbindelse med områdeplanen for Kleppstø sentrum. Det er i dag ingenting som tilsier at den planlagte arealbruken vil medføre vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, og at fremtidig risiko og sårbarhet kan håndteres gjennom vanlig ROS-analyse i medhold av pbl. § 4-3.

9 Planprosessen og samarbeid/medvirkning

9.1 Avklaringer i oppstart av planarbeid

Kleppestøplanen er som nevnt under revisjon, og foreliggende planarbeid må ta hensyn til dette arbeidet. Det anmodes om at det gjøres flere avklaringer i oppstartsfasen.

Felles planbehandling

Kommunen har mulighet til å detaljregulere enkelte deler av områdeplanen, som betyr at forslagsstiller utarbeider all nødvendig dokumentasjon for detaljplanen, og overleverer dette til kommunen for felles behandling av sakene. En slik løsning vil være fordelaktig for tidsbruk og ressursbruk, både for forslagsstiller og kommunen. En slik løsning krever derimot et godt samarbeid mellom forslagsstiller og kommunen gjennom hele prosessen, hvor begge parter jobber mot det samme målet.

Egen planbehandling

Et vedtak av detaljreguleringsplan for S14 bør i utgangspunktet skje i etterkant av nytt planvedtak for Kleppestøplanen. Likevel er det ingen momenter som tilsier at det ikke kan foregå en samtidig planbehandling, så lenge Kleppestøplanen vedtas før detaljreguleringsplanen. Man ønsker ved en slik situasjon å følge Kleppestøplanens utvikling gjennom prosessen, med visshet om at dette potensielt kan ta lang tid.

Rekkefølgebestemmelser

Forslagsstiller ser særlig at enkelte av rekkefølgebestemmelsene bør avklares så tidlig som mulig, da dette vil være avgjørende for realismen i prosjektet. Igjen vil man påpeke at forslagsstiller er villig til å bidra med sin rettmessige andel av kostnader, men det må tidlig avklares om disse er av en slik karakter at planarbeidet må avbrytes. I kap. 4.3.1 har man listet opp de angitte rekkefølgekravene i Kleppestøplanen, hvor flere av kravene ikke har noen direkte sammenheng med planområdet.

Tilpasninger til fylkesvegnettet rundt planområdet, parkområdet rundt Vatnavatnet, og garanti for fremtidig bidrag for renovasjonsløsninger kan eksempelvis være aktuelle bidrag, men forholdene må være forutsigbare for at aktører skal ta sjansen på å gå i gang med planprosesser.

9.2 Samarbeid og medvirkning

Det er naturlig at planprosessen skjer i samråd med flere av kommunens avdelinger, både som myndighet, men også av hensyn til at kommunen i dag er en av eksisterende bygningsmasses leietakere. Utover dette krever planarbeidet særlig medvirkning fra fylkeskommunen, både som vegeier av fylkesvegen forbi planområdet, men også av hensyn til egen regional plan for attraktive senter.

10 Figurliste

Figur 1 – Lokalisering regionalt.....	4
Figur 2 – Lokalisering kommunalt.....	4
Figur 3 – Utkast til planområde over gjeldende områdeplan	5
Figur 4 – Utkast til planområde.....	6
Figur 5 – Situasjonsplan 1968 (Johan Tveit)	7
Figur 6 – Fasade mot sør 1968 (Johan Tveit).....	7
Figur 7 – Plankart Plan 266.....	7
Figur 8 – 3D-utsnitt av eksisterende situasjon i området	9
Figur 9 – Helningskart for nærområdet.....	10
Figur 10 – Tegnforklaring til helningskart	10
Figur 11 – Støysonekart KPA 2012-2023	11
Figur 12 – Jevndøgn kl. 15.00.....	11
Figur 13 – Jevndøgn kl. 13.00.....	11
Figur 14 – KPA med markering for planområde	12
Figur 15 – Mulig struktur for oppdeling av bygningsmasse	16
Figur 16 – Perspektiv fra sør	17
Figur 17 – Perspektiv fra vest	17
Figur 18 – Perspektiv fra sørvest.....	18
Figur 19 – Snitt 1.....	18
Figur 20 – Snitt 2.....	18