

Jmn Plan Og Arkitekttur As
Storebotn 9B
5309 KLEPPESTØ

Vår ref.
23/9915

Saksbehandler
Stein Are Høviskeland / 56 15 80 90

Deres ref.

Dato
27.11.2023

nøtet

startsmøte

pestø

Kontonr
6515.06.05509
Org.nr
4 338 442

E-post
postmottak@askoy.kommune.no
Internett
www.askoy.kommune.no

Innhold

1. Innledning	4
1.1. Hva et oppstartsmøte er	4
1.2. Mottatt planinitiativ	4
1.3. Deltakere på oppstartsmøtet	5
2. Formålet med planen	6
3. Plansituasjon og føringer	6
3.1. Kommuneplanens arealdel	6
3.2. Gjeldende reguleringsplaner i området	6
3.3. Pågående planarbeid i eller omkring planområdet	6
3.4. Aktuelle regionale og nasjonale føringer	6
3.5. Aktuelle kommunale temaplaner	7
4. Prosjektet / planideen	7
5. Kommunens vurdering av planinitiativet	8
5.1. Formål og forholdet til overordnet plansituasjon	8
5.2. Bebyggelsesmønster og bebyggelsesstruktur	8
5.3. Grønnstruktur og landskap	8
5.4. Kulturminner, verneverdig kulturmiljøer og landskap	8
5.5. Sjø og vassdrag	8
5.6. Samferdsel	9
5.7. Nærmiljø	9
5.8. Barn og unge	9
5.9. Helse	9
5.10. Energi og klima	9
5.11. Samfunnssikkerhet	9
5.12. Kommunaltekniske anlegg	10
5.13. Rekkefølgekrav	10
5.14. Kart, planavgrensning mv	10
5.15. Vurdering av om tiltaket er omfattet av forskrift av konsekvensutredninger	10
5.16. Planprosessen og samarbeid / medvirkning	11
6. Er det aktuelt å bringe planinitiativet frem for regionalt planforum?	11
7. Kommunens vurdering av kravet til fagkyndighet	12
8. Avklaringer og konklusjoner	13

<u>8.1. Avklaringer og konklusjoner det er enighet om</u>	13
<u>8.2. Vesentlige punkter det er uenighet om</u>	13
<u>8.3. Er det aktuelt å stoppe planinitiativet?</u>	13
<u>8.4. Punkter som gjenstår å avklare</u>	13
<u>9. Utforming av endelig planforslag</u>	13
<u>10. Evt. felles behandling av plan- og byggesak</u>	14
<u>11. Planprosessen mot kommunen</u>	14
<u>11.1. Hva skal kommunen bidra med</u>	14
<u>11.2. Undervegsmøter</u>	14
<u>11.3. Overordnet fremdriftsplan</u>	15
<u>11.4. Kontaktperson i kommunen</u>	15

Innledning

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».

Mottatt planinitiativ

Kommunen mottok 22.12.22 planinitiativ for (eiendom og evt. stedsnavn). Planinitiativet er utarbeidet av JMN plan & arkitektur as på vegne av forslagsstiller Energigården Askøy as. Planinitiativet ble fremmet for politisk behandling i utvalg for teknikk og miljø i møte den 24.08.23 og utvalget fattet i sak 110/23 følgende vedtak:

«Planinitiativ for detaljregulering av gbnr 7/848 -videreføres.»

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

Deltakere på oppstartsmøtet

Representanter fra:	Navn	E-post	Ev. stilling / firma mv.
Forslagsstiller	Per Christian Sævig	bgartis@online.no	Energigården Askøy as
	Kristian Fluge Sævig	kristianflugesaevig@gmail.com	Energigården Askøy as
	Tor Sævig	tatosavig@gmail.com	
Fagkyndig plankonsulent	Ole Kristian Dalehaug	ole@jmnplan.no	JMN – plan & arkitektur
Kommunen v/planmyndigheten (seksjon byggesak og private planer)	Stein Are Høviskeland	saho@askoy.kommune.no	Saksbehandler
	Terje Grøstad	Terje.Grostad@askoy.kommune.no	Saksbehandler områdeplan
	Kristoffer Brosvik Thorsen		Saksbehandler
Kommune v/ øvrige avdelinger	Lisbeth Marie Aasebø	lmaa@askoy.kommune.no	Barn og unges representant i plansaker
	Bertel Sivertsen	bertel.sivertsen@askoy.kommune.no	VA-etaten
	Målfrid Eide	maei@askoy.kommune.no	Fagansvarlig miljø og landbruk

Andre

Formålet med planen

Hensikten med planen er ifølge planinitiativet å tilrettelegge for utbygging av delfelt S14 i områdeplan for Kleppestø sentrum, samt avklare nødvendige forhold for tilgrensende og

nærliggende områder. 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.

Fremtidig arealformål vil være formål til sentrumsbebyggelse, samferdselsformål, samt uteoppholdsarealer og grønnstruktur.

Plansituasjon og føringer

Kommuneplanens arealdel

Arealet er avsatt til sentrumsformål, boligformål og vegformål i gjeldende kommuneplan. Det er både gul og rød støysone mot veg innen planområdet.

Innenfor planavgrensningen ligger det potensielt steinsprangutsatte områder på oversiktsnivå, både potensielle løseområder og utløpsområder for steinsprang. Aktsomhetsområdene er identifisert ved bruk av en datamodell som gjenkjenner mulige løseområder for steinsprang ut fra helning på terreng og geologisk informasjon.



Gjeldende reguleringsplaner i området

Det foreslåtte planområdet er regulert til sentrumsformål, grøntstruktur, kjørevege og fortau i Plan213 Klepestø sentrum.



Pågående planarbeid i eller omkring planområdet

Det er igangsatt arbeid med ny områdeplan for Kleppestø. Planområdet som er foreslått ligger innenfor avgrensningen til ny områdeplan for Kleppestø.

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/>

2021 – Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen:

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/statlige-planretningslinjer-for-differensiert-forvaltning-av-strandsonen-langs-sjoen/id2850282/>

Regionale føringer:

2015 – 2026 - Regional plan for attraktive senter – Senterstruktur, tenester og handel:

<https://www.vestlandfylke.no/globalassets/planlegging/regionale-planer/regional-plan-for-attraktive-senter-i-hordaland.pdf>

2017 – 2018 – Regional areal- og transportplan for bergensområdet:

https://www.hordaland.no/globalassets/for-hfk/plan-og-planarbeid/regionale-planar-under-arbeid/regional-atp/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

Aktuelle kommunale temaplaner/normer mv.

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/regler-for-vann-og-avlop>

Vegnorm:

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

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

Veileder universell utforming:

Se vedlegg

Veiledning tilrettelegging for innsats:

Se vedlegg

Prosjektet / planideen

I planinitiativet legges det opp til at de plantekniske løsningene som er avklart i plan 213 ikke skal endres i stor grad dersom det ikke er behov for dette. Arealformålet tillater kombinert bebyggelse men bør i henholdt til regional plan for attraktive senter inneholde en høy andel boliger. Næringslokaler plasseres vanligvis i de laveste etasjene, hvor man bør søke å vende aktivitet mot gateplan, særlig for detaljhandel. Området ligger i utkanten av Kleppestø sentrum og i henhold til planinitiativet er det derfor usikkert om detaljhandel vil være fornuftig i dette området.

For mer detaljert beskrivelse vises til planinitiativet.



Figur 15 – Mulig struktur for oppdeling av bygningsmasse

Kommunens vurdering av planinitiativet

Formål og forholdet til overordnet plansituasjon

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

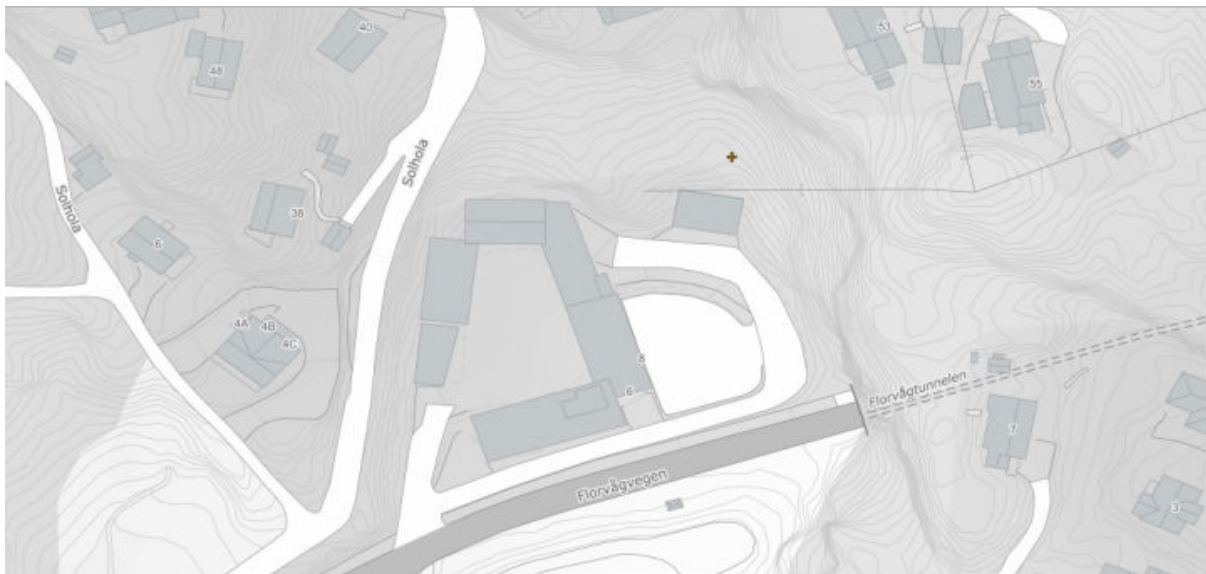
Bebyggelsesmønster og bebyggelsesstruktur

- Planinitiativet legger opp til bebyggelsesmønster lik det som er avklart i plan 213 – Kleppestø sentrum.
Planområdet ligger inntil en fjellskrent i øst, og terrenget stiger kraftig også mot nord

og vest. En antar at området vil tåle en relativt høy utnyttelse og gi forholdsvis liten fjernvirkning. I forbindelse med planarbeidet må det utarbeides terrengprofiler og 3d modeller som viser hvordan naboeiendommene påvirkes av planlagt bebyggelse.

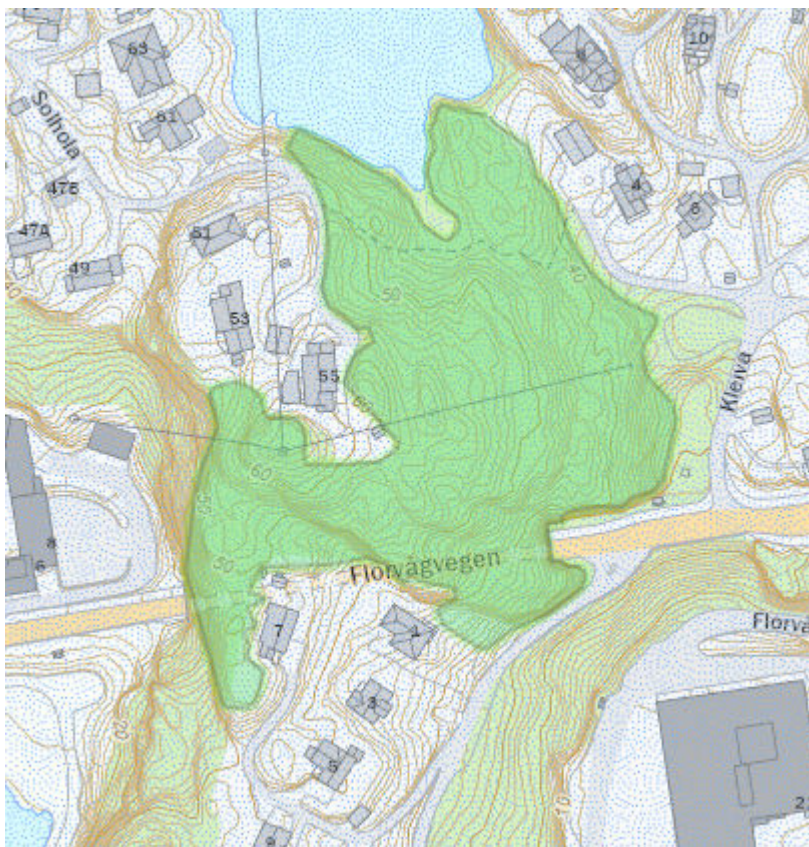
Grønnstruktur og landskap

- Plankonsulentens forslag til planavgrensning går nær Vatnavatnet. Ved utbygging må en søke å unngå inngrep i strandsonen til Vatnavatnet.
- Foreslått planområde er for en stor del utbygd, men innen planområdet er den nær truede arten liten ramsløkflue registrert. Naturmangfold må vurderes i henhold til Naturmangfoldslovens §§ 8-12, listede arter, virkninger og konsekvenser av planforslag, avbøtende tiltak. Vurdering/utredning må utføres av fagkyndig innenfor fagfeltet.



Kart som viser observasjon av liten ramsløkflue

Foreslått planavgrensning berører areal der det er registrert utvalgt naturtype, kystlynghei.



Kystlynghei markert m grønn farge

Terrenginngrep/massebalanse må vurderes/beregnes.

Kulturminner, verneverdig kulturmiljøer og landskap

- Ingen automatisk fredete eller SEFRAK registrerte enkeltbygninger/objekter eller kulturminnemiljøer, steingarder, veifar, teknisk/industriell kulturminne, krigsminner.

Sjø og vassdrag

- Planområdet ligger nærmere Vatnavatnet enn 30 meter, men boligutbyggingen vil skje lenger fra vannet enn 30 meter.

Samferdsel

- I forbindelse med utarbeidelse av ny plan for Kleppestø sentrum skal det lages en mobilitetsanalyse. Resultatene av denne analysen må hensyntas i det videre planarbeidet for Energigården.
- Det er kort veg til kollektivtransport.
- Mobilitetsanalysen og områdeplan for Kleppestø vil fastsette vegstandard og hvor mye areal som må settes av til samferdselsformål (både veg og gang- /sykkelveg).
- I områdeplanen for Kleppestø vil det fastsettes hvor mange parkeringsplasser (både bil og sykkel) som må avsettes innen planområdet.
- I reguleringsplanen må sykkelparkeringene beskrives (innendørs/utendørs) og det må gis bestemmelser som sikrer gjennomføringen.

Nærmiljø

- Hvordan utbyggingen påvirker forholdene for naboene med tanke på støy og støv i anleggsperioden, og sol og utsikt når prosjektet er ferdig må tas med i planbeskrivelsen. Nødvendig dokumentasjon (sol/skygge diagram, terrengprofiler, ev 3d – modeller mm.)

Barn og unge

- Møteplasser
- Gode private uteoppholdsareal
- Medvirkning, barnetråkk, dagens bruk, spor etter lek, potensial, erstatningsareal
- Fortauet som går gjennom planområdet er registrert som turveg.
- Uteoppholdsarealer: KPA sitt krav til størrelse og form, utforming og kvalitet må følges (Forhold privat/felles, solforhold helning, trafikkstøy og sikkerhet, UU og plassering lett tilgjengelig fra bolig).

Helse

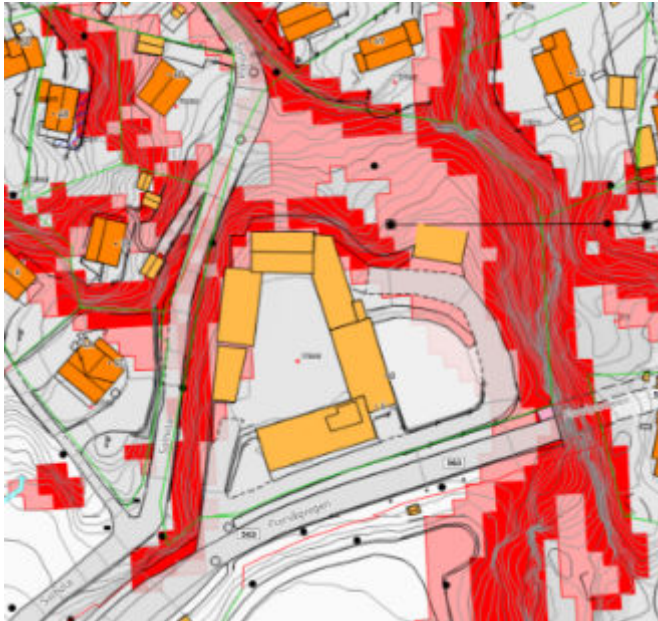
- Det er viktig at det etableres tilgjengelig atkomst til uteområder.
- Hvordan planen stiller krav til uteområdet, stigning, belysning, merking/ledelinjer, taktilitet, beplantning og kravene i TEK 17 må beskrives og tas inn i reguleringsbestemmelsene.
- Folkehelse (Snarveger, sykkelveger, aktivitets/møte- og lekearealer for alle aldre og årstider, beplantning, estetikk, trivsel, tilhørighet, identitet) må ivaretas i planen.
- Det må planlegges aldersvennlig.

Energi og klima

- Planen må legge til rette for gode energiløsninger, f.eks. vannbåren varme el.l.
- I planarbeidet må klimavennlige tiltak som solceller, grønne tak mv. vurderes og krav kan eventuelt legges inn i reguleringsbestemmelsene.
- Byggematerialer bør være fornybare og ha lavest mulig CO₂-fotavtrykk. Det må vurderes om eksisterende bygningsmasse kan benyttes.

Samfunnssikkerhet

Deler av planområdet er brattere enn 35 °. Det må gjennomføres en utredning av skredfare i henhold til NVE sin veileder: Utredning av skredfare i reguleringsplan og byggesak.



Helningskart som viser områder med potensiale for steinsprangfare.

Planområdet ligger under marin grense. Det kan forekomme marine sedimenter innen området.

Det har vært lagret impregnerte lysstolper innen området, og det har vært/drives verksted på området. Arealene må undersøkes for eventuelt å avdekke grunnforurensninger.

Planområdet er registrert med moderat til lav aktsomhet mot radon.

Planområdet ligger langs fv 563 der det i 2022 var registrert en årsdøgntrafikk (ÅDT) på 7403. Planområdet er berørt både av gul og rød støysone. Det må lages støysonerapport og

planlegges på en slik måte som sikrer at regelverkets grenseverdier ikke overskrides.

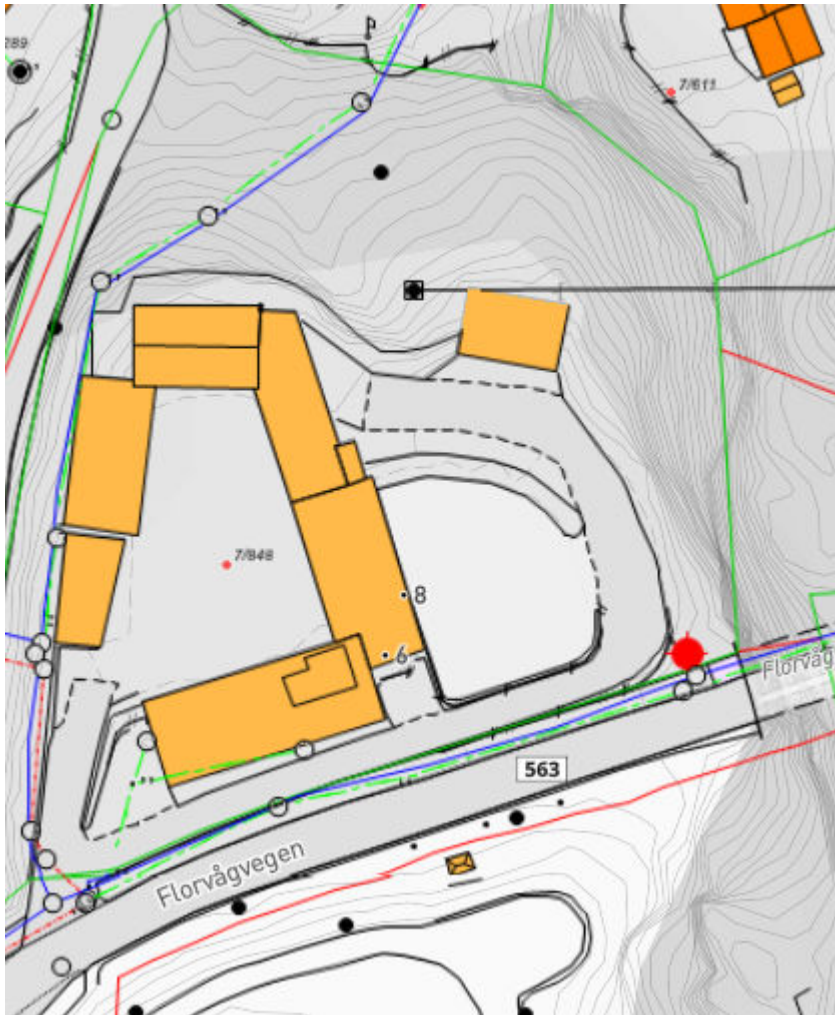


Kart som viser rød og gul støysone

Det er registrert trafikkulykker med personskaade på vegen som går gjennom planområdet.

Kommunaltekniske anlegg

- Vann- og avløp:
Det ligger kommunale vann og avløpsledninger gjennom planområdet. Disse må ivaretas. Flytting må avklares med VA.. overvannshåndtering (vurdere naturbaserte løsninger) (Uttalelse fra VA, tilknytning offentlig nett (trykk, kapasitet, sprinkling, slukkevann) overvann if utbygging (drenering, fordrøyning permeable flater)
- Renovasjon:
Det må utarbeides en renovasjonsteknisk som viser valgt løsning, lokalisering av anlegg, adkomst og snumulighet. Planen må godkjennes av BIR.



Kart m/ VA - ledninger

Rekkefølgekrav

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

- Opparbeiding av uteoppholdsarealer og fellesarealer. (Innen planen og innen områdeplan for Kleppestø).
- Gang- og sykkelveg til nærmeste skole.
- Skolekapasitet.

Prosessen med utarbeidelse av ny områdeplan for Kleppestø og den videre planprosess vil kunne føre til endrede vurderinger.

Kart, planavgrensning mv

- Kommunen
- Kommunen sender planavgrensning i etterkant av møtet.

Vurdering av om tiltaket er omfattet av forskrift av konsekvensutredninger

- Forslagstiller har vurdert tiltaket ikke er KU – pliktig etter § 6 og 7 i forskriften, men har gjort en vurdering etter § 8 i forskrift av konsekvensutredninger. Konklusjonen er

at tiltaket ikke er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger.

Kommunen vurderer at KU – vurderingen etter § 6 er litt unøyaktig. I planinitiativet åpner en for både bolig og næring innen planområdet. Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenntillegte formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m² (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 11) er alltid KU -pliktig.

Dersom det legges inn et punkt i reguleringsbestemmelsene som begrenser andelen næring til 15 000 m² så vil det ikke være automatisk krav til konsekvensutredning av tiltaket, tiltaket må da vurderes etter § 8 i forskriften. I vurderingen etter § 8 i forskriften er det opplyst at planen ikke vil omfatte truede arter eller naturtyper.

- Innen planområdet er det registrert liten ramslücksflue som er en nær trua art og planområdet berører muligens kystlynghei. KU – vurderingen må oppdateres.
- Kommunen trenger ytterligere informasjon om tiltaket for å vurdere om planarbeidet krever konsekvensutredning jf. Forskrift om konsekvensutredninger § 9.

Planmyndighetens vurdering i henhold til forskriftens § 11 vil bli tilsendt innen seks uker etter at opplysninger etter § 9 er sendt inn til kommunen.

Planprosessen og samarbeid / medvirkning

Arbeidet med ny områdeplan for Kleppstø må ha kommet vesentlig lenger før det meldes om oppstart av planarbeidet. Det må være utarbeidet en mobilitetsanalyse, behov for areal til veg og gang- og sykkelveg og utbyggingsprinsippene må være avklart. Eventuelt må utbygger selv utføre nødvendig mobilitetsanalyse og KU – utredninger som del av sitt planarbeid.

Kommunen vurderer at følgende offentlige høringsinstanser bør varsles om planarbeidet: Statsforvalteren i Vestland, Vestland fylkeskommune, Statens vegvesen, BIR (ved boligformål), 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)

Er det aktuelt å bringe planinitiativet frem for regionalt planforum?

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

Kommunens vurdering av kravet til fagkyndighet

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

- Kommunen har erfaring med firmaet JMN plan og arkitektur as fra tidligere planprosesser, og vurderer kravet til fagkyndighet som oppfylt.

Avklaringer og konklusjoner

Avklaringer og konklusjoner det er enighet om

Enighet om at utbyggingstrukturen følger det som er avklart i plan 213.

Vesentlige punkter det er uenighet om

Det er ikke uenighet om vesentlige punkt i referatet.

Er det aktuelt å stoppe planinitiativet?

Nei

Punkter som gjenstår å avklare

- Kommunen trenger ytterligere informasjon om tiltaket for å vurdere om planarbeidet krever konsekvensutredning jf. Forskrift om konsekvensutredninger § 9. Planmyndighetens vurdering i henhold til forskriftens § 11 vil bli tilsendt innen seks uker etter at opplysninger etter § 9 er sendt inn til kommunen.
- 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.

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 (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)
- Kulturminnedokumentasjon
- Miljøgeologiske undersøkelser (ved forurensning) – utføres av fagkyndig
- Trafikkanalyse
- Utredning knyttet til naturmangfold
- Lysforurensing
- KU-vurderinger

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

Evt. felles behandling av plan- og byggesak

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

Planprosessen mot kommunen

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.

Undervegs møter

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.

Overordnet fremdriftsplan

Foreløpig overordnet fremdriftsplan legges til grunn for den videre planprosessen:

Plankonsulent kommer tilbake med ønsket fremdriftsplan når det er gjort flere vurderinger i Kleppstøplanen (om et halvt år).

Kontaktperson i kommunen

Kontaktperson på enhet arealplan er Stein Are Høviskeland.

Tlf. 56 15 80 90

Mail: saho@askoy.kommune.no

Med hilsen
ASKØY KOMMUNE

Stein Are Høviskeland
ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg
Veileder universell utforming
Veiledning – tilrettelegging for innsats

Mottakere			
Energigården Askøy As	Lynghaugen 26	5038	Bergen
Kristian Fluge Sævig	Lynghaugen 26	5038	Bergen
Per Christian Sævig	Bellevue 2	5019	Bergen
Tor Audun Sævig	Brattlien 14	5019	Bergen