

**ASK  
ØY**



KOMMUNE

## Gbnr 10/709 – Lønvarden delfelt B2-2 – Referat fra oppstartsmøte

Dato: 24.04.26



## Innhold

<b>1. Deltakere på oppstartsmøtet</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Mottatt planinitiativ</b> .....	<b>4</b>
2.1. Planinitiativ.....	4
2.2. Forslagsstiller presenterte i møtet.....	4
2.3. Historikk.....	5
<b>3. Plansituasjon og føringer</b> .....	<b>5</b>
3.1. Kommuneplanens arealdel .....	5
3.2. Gjeldende reguleringsplaner i området.....	6
3.3. Pågående planarbeid i eller omkring planområdet.....	7
3.4. Aktuelle kommunale temaplaner/normer mv. ....	7
<b>4. Kommunens vurdering av planinitiativet</b> .....	<b>8</b>
4.1. Formål og forholdet til overordnet plansituasjon .....	8
4.2. Blå-/grønnstruktur, landskap og naturmangfold .....	8
4.3. Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap .....	10
4.4. Mobilitet .....	10
4.5. Sted- og landskapstilpasning.....	11
4.6. Bokkvalitet og uteoppholdsareal .....	12
4.7. Energi og klima.....	13
4.8. Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet .....	13
4.9. Kommunaltekniske anlegg .....	14
4.10. Rekkefølgekrav .....	15
4.11. Kart, planavgrensning mv .....	15
4.12. Vurdering av om tiltaket er omfattet av forskrift av konsekvensutredninger .....	16
4.13. Medvirkning.....	17
4.14. Annet.....	16
<b>5. Avklaringer og konklusjoner</b> .....	<b>16</b>
5.1. Avklaringer og konklusjoner det er enighet om.... <b>Feil! Bokmerke er ikke definert.</b>	
5.2. Vesentlige punkter det er uenighet om .....	16
5.3. Er det aktuelt å stoppe planinitiativet? .....	16
5.4. Punkter som gjenstår å avklare .....	<b>Feil! Bokmerke er ikke definert.</b>
<b>6. Krav til planleveransen</b> .....	<b>16</b>

<b>7. Planprosessen .....</b>	<b>17</b>
7.1. Oppstart .....	17
7.2. Fremdrift.....	18
<b>8. Kontaktperson / Gebyr .....</b>	<b>18</b>
<b>9. Vedlegg.....</b>	<b>19</b>

## 1. Deltakere på oppstartsmøtet

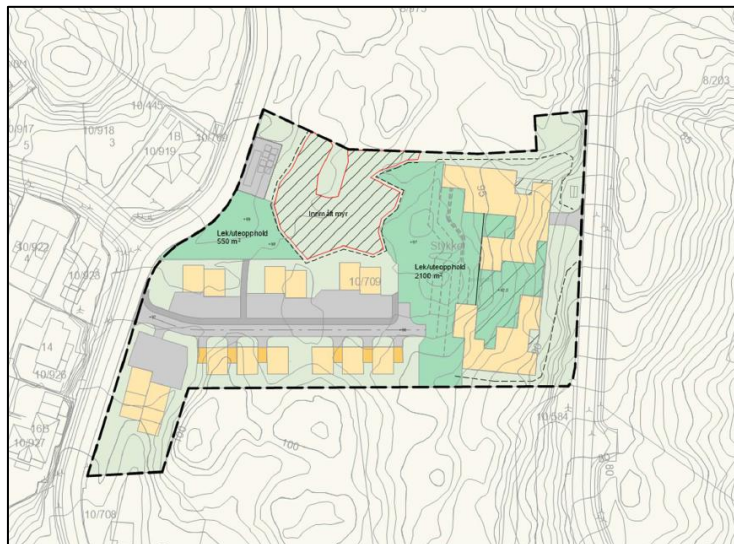
Representanter fra:	Navn	E-post	Ev. stilling / firma mv.
<b>Forslagsstiller</b>	Kevin Merkesvik	kevin@nicjacobsen.no	Bygg og Næring AS
	Ole Andre Haugland		Bygg og Næring AS
<b>Fagkyndig plankonsulent</b>	Ole Kristian Dalehaug	Ole@jmnplan.no	JMN – Plan & arkitektur AS
<b>Kommunen v/planmyndigheten (enhet Arealplan)</b>	Kristine Storøy	Kristine.storoy@askoy.kommune.no	Saksbehandler
	Kjersti Møllerup Subba	kjesub@askoy.kommune.no	Saksbehandler
<b>Kommune v/ øvrige avdelinger</b>	Målfrid Eide	Malfrid.eide@askoy.kommune.no	Fagansvarlig miljø og landbruk

## 2. Mottatt planinitiativ

### 2.1. Planinitiativ

Kommunen mottok 12.09.25 planinitiativ for eiendom gbnr 10/709, Stykket – Lønvarden. Planinitiativet har i etterkant blitt revidert flere ganger både etter tilbakemelding fra kommunen og etter ønske om egne justering, viser også til kap. om historikk. Planinitiativet er utarbeidet av JMN - plan & arkitektur AS på vegne av forslagsstiller Bygg og Næring AS. Planinitiativet er gjennomgått av kommunen før oppstartsmøtet, og referatet baseres på denne gjennomgangen samt opplysninger og diskusjoner i oppstartsmøtet.

Hensikten med planen er ifølge planinitiativet å regulere til boligbebyggelse i form av småhus- og blokkbebyggelse med tilhørende infrastruktur, og felles leke- og uteoppholdsareal. Planinitiativet legger opp til ca. 70 boenheter hvor ca. 65-70% av disse skal plasseres innenfor blokkbebyggelsen. Parkering for blokkbebyggelsen er tenkt løst i parkeringsanlegg under bakken, mens parkering for småhusbebyggelsen er tenkt på bakkenivå eller i carport/garasje. Videre kommer det frem at parkeringsdekningen er planlagt innskrenket sett opp mot gjeldende kommuneplan 2012-2023.



Figur 1: Utsnitt av forslag til illustrasjon fra planinitiativet

Fremtidig arealformål vil være boligbebyggelse og noe samferdselsformål.

For mer detaljert beskrivelse vises til planinitiativet.

### 2.2. Forslagsstiller presenterte i møtet

Plankonsulent informerte om at biolog har vært ute og avgrenset myren. Dette skal inngå som en del av naturmangfoldrapporten, og plassering av bebyggelse skal avklares etter dette.

### 2.3. Historikk

Planinitiativet ble stoppet, den 27.10.2025, før oppstartsmøte etter plan- og bygningsloven § 12-8, 2. ledd. Kommunedirektøren valgte å stoppe planinitiativet da det er kartlagt myr, vassdrag/bekk og kystlynghei som er en utvalgt naturtype. Kommunedirektøren vurderte også at det var foreslått for høy utnyttelse til å kunne sikre tilstrekkelig med uteoppholdsareal som også ivaretar kvalitetskravene i kommuneplanens arealdel 2012-2023 (KPA).

Lovparagrafen fastslår at beslutningen ikke kan påklages, og at forslagsstiller kan kreve å få den forelagt for kommunestyret til endelig avgjørelse. Forslagsstiller anmodet å få saken forelagt for kommunestyret (ved utvalg for teknikk og miljø) for endelig avgjørelse etter plan- og bygningsloven § 12-8, 2. ledd.

Utvalg for teknikk og miljø valgte å ikke vedta i tråd med kommunedirektørens innstilling og gjorde følgende vedtak:

*«Utvalg for teknikk og miljø beslutter at planinitiativet for gbnr 10/709 mottatt den 16.09.25, innsendt av JMN Plan & arkitektur a/s på vegne av Bygg og Næring a/s, videreføres. Rapport nr 713, laget av økolog og biolog Arnold Håland fra NNI Resources følges saken videre.»*

Saksframlegg og vedtak følger dette dokumentet som vedlegg.

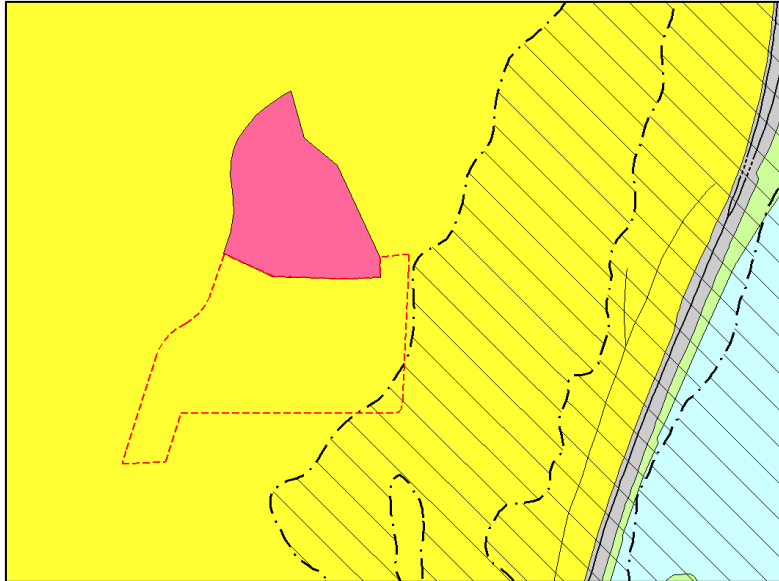
## 3. Plansituasjon og føringer

### 3.1. Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel 2012 – 2023: <https://askoy.kommune.no/politikk-og-innsyn/planer-og-samfunnsutvikling/kommunale-planer/kommuneplan/kommuneplanens-arealdel-2012-2023>

#### Gjeldende KPA (Kommuneplanens arealdel 2012-2023)

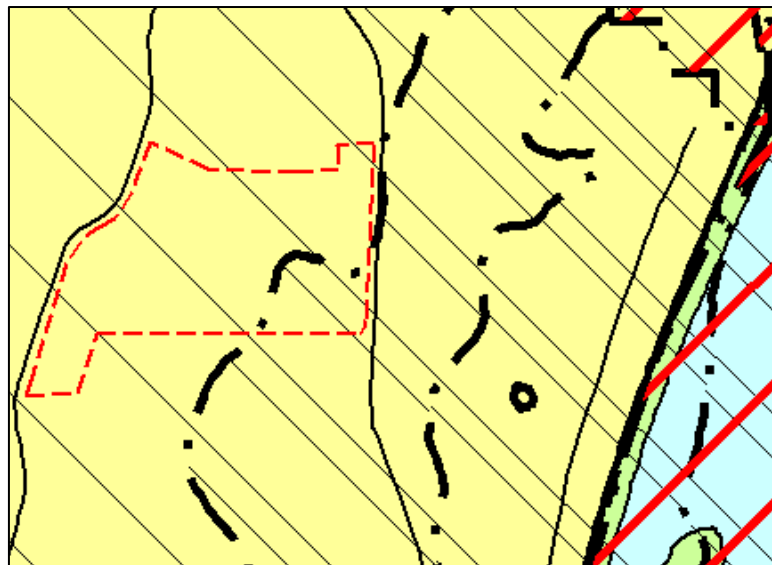
I kommuneplanens arealdel 2012-2023 er området avsatt til *boligbebyggelse-framtidig*. En mindre del av planområdet i sørøst ligger innenfor gul støysone. I nord grenser planområdet til *offentlig eller privat tjenesteyting fremtidig*.



Figur 2: Utsnitt av planavgrensning (rød stippet linje) og kommuneplanens arealdel

### Forslag til ny KPA (Kommuneplanens arealdel 2024-2036)

I høringsforslaget til ny KPA er området også avsatt til *boligbebyggelse-nåværende*.

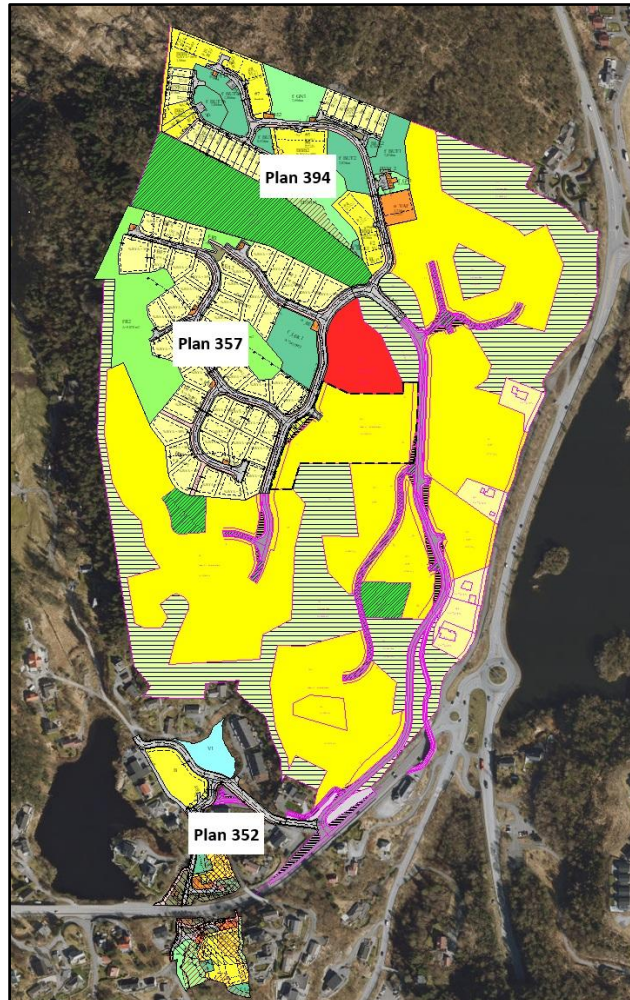


Figur 3: Utsnitt av planavgrensning (rød stippet linje) og forslag til ny KPA 2024-2036

### 3.2. Gjeldende reguleringsplaner i området

Planområdet er regulert, planID 133, vedtatt 02.02.2006. I plan 133 er arealet regulert til boligformål og vegformål. Plan 133 er en «flaterregulering» med krav om bebyggelsesplan for felt B2-2. En bebyggelsesplan tilsvarer detaljregulering i dag.

1. Plan 394, Lønvarden Nord, del av gbnr 9/17. Vedtatt 16.06.2016
2. Plan 357, Gunnlafjellet, gnr 10, bnr 445 og gnr 8, bnr 957 m.fl. Vedtatt 30.10.2014
3. Plan 352, Krokåsdaalen Sør. Vedtatt 29.10.2015



Figur 4: Utsnitt - gjeldende reguleringsplaner i området

### 3.3. Pågående planarbeid i eller omkring planområdet

- Plan 499, Lønvarden sør, gbnr 10/584, 708 m.fl. – Vedtak opphevet 16.04.25
- Plan 525, Lio Lønvarden (gbnr 8/35 m.fl.)
- Plan 500, Lønvarden øst (gbnr 9/473)
- Plan 540, reguleringsendring krysset Lønvarden/Follesevegen (gbnr 8/1051 m.fl.)

### 3.4. Aktuelle kommunale temaplaner/normer mv.

Kommuneplanens samfunnsdel 2025-2035:

<https://askoy.kommune.no/files/Planer/Kommuneplan/Kommuneplanens%20samfunnsdel/Kommuneplanens%20samfunnsdel%20kladd.pdf>

VA-norm:

<https://va-norm.no/askoy/>

Vegnorm:

<https://askoy.kommune.no/teknisk/samferdsel/146-vegnorm-for-hordaland/file>

Link til kommunens øvrige temaplaner:

<https://askoy.kommune.no/kommunale-planer/>

Veileder universell utforming:

<https://askoy.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/hjelpeartikler-plan-bygg-og-eiendom/veileder-universell-utforming-av-uteomrader>

## 4. Kommunens vurdering av planinitiativet

### 4.1. Formål og forholdet til overordnet plansituasjon

Planinitiativet vurderes til å være i samsvar med overordnet plan.

### 4.2. Blå-/grønnstruktur, landskap og naturmangfold

Store deler av planområdet er registrert som lauvskog i kartoversikten til NIBIO. I miljødirektoratets kartdatabase er også store deler av planområdet registrert med kystlynghei. Naturtypen er omfattet av forskrift FOR-2011-05-13-512 om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven. Av forskriftens § 3 punkt 6 bokstav b går det frem at det er en utvalgt naturtype om den er av svært høy, høy, moderat eller lav lokalitetskvalitet. Kystlyngheiens tilstand i planområdet er klassifisert med «lav lokalitetskvalitet», og er derfor omfattet av forskriften. I forbindelse med prinsippavklaringen har plankonsulent engasjert en fagkyndig til å vurdere kvaliteten på kystlyngheien. Av NNI-rapport (NNI-rapport 713) kommer frem at «Konklusjonen står i motstrid til status i offentlig database (Naturbase), der Stykket er en del av en kystlynghei, som er en nasjonalt sterkt truet naturtype (EN), samt med status som utvalgt naturtype (UN).».

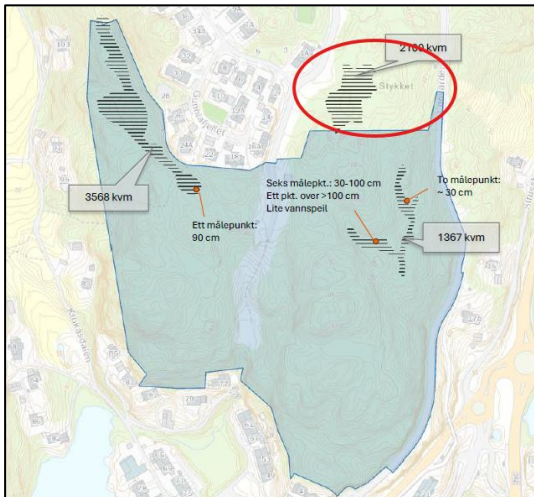
Det er også blitt gjort observasjoner av flere rødlistede arter i nærrområde, derav gråmåke og fiskemåke som begge er truede arter. Det må avklares områdets funksjon for fiskemåker og andre fuglearter.

Planområdet er også en del av et registrert beiteområde for hjort. Området er koblet sammen med et større område lengre nord via viktige hjortetråkk. Det må sikres at planen ikke hindrer tilkomst for hjort. Unngå gjerder, høye murer og annet som kan være i veien for hjorten. Viser til «Utredning av konsekvenser for hjort» utarbeidet i forbindelse med Plan 499. Utredningen legges ved referatet.



Figur 5: Utklipp fra kommunens temakart – hjortevilt. Rød markering viser omtrentlig plassering av planområdet.

I naturmangfoldvurdering (datert 31.11.2025) for plan 499, Lønvarden sør, er myren innenfor B2-2 kartlagt, se utklipp under. Denne kartleggingen samsvarer godt med kommunens registreringer på befaring med miljø og landbruk. Det er særlig viktig å kartlegge myrens utrekning og dybde, da dette vil legge premissene for det videre arbeidet.



Figur 6: Utklipp fra naturmangfoldvurdering for plan 499 som viser myrareal over 500 m<sup>2</sup>. Rød markering viser omtrentlig plassering av planområdet.

Det er også kartlagt vassdrag/bekk nordøst i planområdet. I kommuneplanens arealdel er det en generell byggegrense mot vassdrag på 30 meter, jf. bestemmelsenes pkt. 6-2. Av vannressursloven § 2 om hva loven regner som vassdrag og grunnvann fremgår det at «*Som vassdrag regnes alt stillestående eller rennende overflatevann med årssikker vannføring, med tilhørende bunn og bredde inntil høyeste vanlige flomvannstand. Selv om et vassdrag på enkelte strekninger renner under jorden eller under isbreer, regnes det i sin helhet som vassdrag. Som vassdrag regnes også vannløp uten årssikker vannføring **dersom det atskiller seg tydelig fra omgivelsene.***» (Vår utheving).

Med bakgrunn i temaene som er listet over må det gjøres en verdivurdering av området etter naturmangfoldloven §§ 8-12. Listede arter, virkninger og eventuelle avbøtende tiltak må omtales. Det må utarbeides en naturmangfoldrapport av en fagkyndig innenfor fagfeltet. Det anbefales at det tas utgangspunkt i Miljødirektoratets veileder for konsekvensutvikling for klima og miljø, M-1941, så langt det lar seg gjøre.

Det må redegjøres for terrenginngrep og massebalanse. Avrenning fra området mot myr i vest og bekk/fuktområdet mot nord må håndteres på best mulig måte for å sikre videreføring av funksjoner og unngå forurensning. Dette er særlig aktuelt i byggefasen.

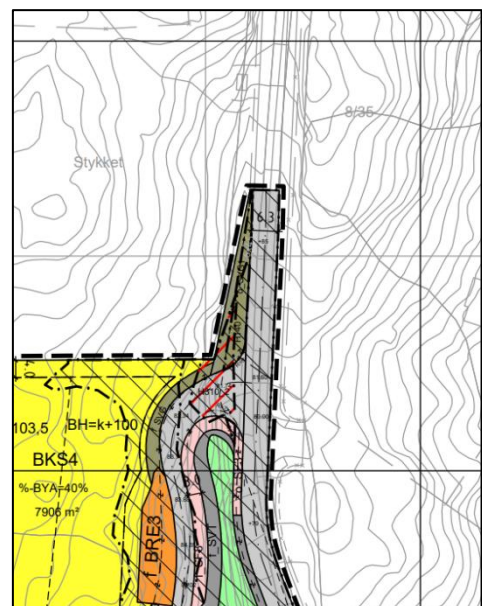
#### 4.3. Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap

Det er ikke registrert SEFRAK – bygg eller automatisk fredete kulturminner innen planområdet.

#### 4.4. Mobilitet

##### Veg / trafikkforhold

Ved utarbeiding av plan må vegnormens krav legges til grunn. Trafikksikkerhet knyttet til økt trafikk og støy må også vurderes og beskrives. Vurderingen må gjøres både for bygge- og anleggsfasen og når området er ferdig utbygget. Myke trafikanter må ivaretas ved å tilrettelegge for snarveger, gang-/sykkelveger og skoleveger. Trafikksikkerhet må vurderes og vektlegges i planarbeidet i tilknytning til inn og utkjøring av tomten, særlig med tanke på etablering av ny avkjørsel i øst. Ved utarbeiding av plan må en sikre tilstrekkelig med sikt fra avkjørsel i øst, spesielt med hensyn til trafostasjonen nord for avkjørselen og planlagt avkjørsel i plan 499. Det vil være viktig med vegfaglig kompetanse. Dersom plankonsulent ikke innehar kompetansen, må dette innhentes.



Figur 7: Utklipp fra planlagt avkjørsel i plan 499

##### Kryss mot fylkesveg / Follesevegen

Rekkefølgekrav til kryss mot fylkesveg i Plan 133:

- § 6 bokstav 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.

Til info er det nå igangsatt arbeid med reguleringsendring for kysset Follesevegen/Lønvarden i plan 540. Det må påregnes rekkefølgekrav i henhold til dette.

### **Parkering**

Bilparkering må i størst mulig grad sikres i fellesanlegg under bakken.

Det vil være naturlig å se til parkeringskravene til bil og sykkel i forslag til fremtidig KPA 2024-2036, jf. Pkt 11.1.1, 11.2 og 11.3. Dette er maks. 1.2 bilparkeringsplasser pr. 100 m<sup>2</sup> BRA og minimum 2 parkeringsplasser for sykkel pr. 100 m<sup>2</sup> BRA. Sykkelparkering må ha hensiktsmessig plassering nært inngangsparti eller skal ha mulighet til å bli låst til fast installasjon. Der det planlegges for boliger med 5 eller flere enheter må det legges til rette for innendørs, tyverisikker sykkelparkering. Reguleringsplanen må gi en beskrivelse av sykkelparkering (innendørs/utendørs) og utarbeide bestemmelser som sikrer gjennomføring.

## **4.5. Sted- og landskapstilpasning**

### **Bebyggelsesmønster og bebyggelsesstruktur**

Omkringliggende bebyggelse består av ulike bygningstypologier. Planinitiativet legger opp til en tettere utbygging ved etablering av 70 boenheter fordelt på en blokkbebyggelse og noe småhusbebyggelse. Kommunen er positiv til type bebyggelse da området i forslag til ny KPA er markert som vekstsone for utbygging. Innenfor vekstsonene skal hovedvekten av nye boliger skal være konsentrert småhusbebyggelse.

Ved tilrettelegging av tett utnyttelse må en påse at en også imøtekommer kommunens krav til uteoppholdsareal, lekeplasser og parkeringskrav. Det er en fordel med varierende størrelse og utforming på byggene. Ettersom innkjøring til parkering for blokkbebyggelsen er tenkt i øst, vil det være spesielt viktig å sikre et trivelig og gjennomtenkt inngangsparti i vest som bedrer området både fysisk og sosialt.

### **Terrenginngrep/landskapstilpasning**

Planområdet ligger høyt i terrenget. Planområdet er delvis flatt, men faller noe ned mot samleveggen i øst. Områdets forhold i øst vil kunne gjøre det utfordrende å opparbeide bebyggelse. Det bør legges særlig vekt på valg av plassering av bebyggelse og høyde for å redusere fjernvirkningen. Ved utarbeiding av plan må en sikre en skånsom terrengtilpasning ved at en unngår større fyllinger/skjæringer og murer. En må også ved valg av utforming (takform, materialbruk og fargebruk) se på hva som best tilpasser seg omgivelsene.

## Massehåndtering

Det må redegjøres for massehåndtering og massebalanse i henhold til ressurspyramiden. Dersom planforslaget skaper mer enn 1 000 m<sup>3</sup> underskudd- eller overskuddsmasser, skal det lages en massehåndteringsplan. Massebalanse må etterstrebtes og dokumenteres. Det vises til: [Veileder for massehåndteringsplaner - miljodirektoratet.no](#) og [prosessorientert-sjekkliste-for-massehandtering---24.01.2024.pdf](#)

## 4.6. Bokkvalitet og uteoppholdsareal

Naboforhold som sol, utsikt og innsyn må vurderes og beskrives i planforslaget.

Barn og unges trafiksikkerhet til og fra skolen er spesielt viktig å ivareta. Det vil også være viktig å sikre trafiksikkerhet i området med hensyn til økt trafikk og støy både under bygge- og anleggsfasen og etter ferdig utbygging.

Det må legges til rette for møteplasser, sykling, snarveger, gange m.m. i nærmiljøet. Det skal avklares og belyses hvordan universell utforming er ivaretatt i utearealer, gangveger, fellesområder og lekeplasser, samt tilgjengelighet til uteoppholdsarealene. Planen må også vise hvordan prosjektet kan tilføye nye kvaliteter for nærmiljøet, samt hvilke eksisterende eller manglende kvaliteter området har.

## Uteoppholdsarealer

### Felles uteoppholdsarealer:

Av planinitiativet kommer det frem at det planlegges for en høy utnyttelse. Det vil da være spesielt viktig at planforslaget sikrer tilstrekkelig uteoppholdsareal med gode kvaliteter. Det skal avsettes minimum 50 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal per boenhet, jf. KPA. Pkt. 8-2. Bebygde arealer, trafikk- og parkeringsarealer inkludert sykkelparkering, fareområder og ikke allment tilgjengelig areal, skal ikke medregnes ved beregning av utearealet. Areal brattere enn 1:3 kan inngå dersom arealet har en tydelig funksjon for lek. Minimum 50% av arealet skal være solbelagt ved vårjevndøgn klokken 15:00. Areal uten praktisk brukskvalitet skal ikke medregnes i arealkravet. Felles uteoppholdsarealer og lekeplass må ha en sentral beliggenhet i forhold til bebyggelsen, solforhold, skjerming mot trafikk, støy m.m. Dersom det observeres spor av lekeområder for barn på området må det tilses at det tilrettelegges for kompensering dersom disse blir ødelagt/forringet.

Av bestemmelsene i plan 133 fremgår det at felles lekeareal for barn FL2 er felles for alle boliger i delfelt B2. FL2 er regulert til f\_LEK1 i plan 357 Gunnlafjellet. Lekeplassen har et areal på 3430 m<sup>2</sup> og er opparbeidet med ballplass, sandlekeplass og noen lekeapparater.

I oppstartsmøte forespurte plankonsulent om det kunne gjøres unntak fra kravet i KPA om minimum 1500 m<sup>2</sup> lek-/aktivitetsområde da FL2, i plan 133, vil være felles for alle boliger i delfelt B2. Kommunen er enig i plankonsulent sin vurdering om at det i dette området ikke er behov for nærlekeplass på 1500 m<sup>2</sup>. Det forutsettes imidlertid at kravet om minimum 50 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal per boenhet, jf. KPA pkt. 8-2, oppfylles med gode kvaliteter.

Kommunen foreslo i møtet å vurdere muligheten for å legge til rette for andre typer aktiviteter innenfor planområdet enn det som tilbys i gjeldende eller pågående planer. Videre oppfordrer kommunen til dialog med eksempelvis velforeningen i området for å avklare hvilke tilbud beboerne og barn ønsker eller opplever at mangler.

#### Private uteoppholdsarealer:

Det må også vektlegges gode private uteoppholdsareal som fremmer helse, trivsel og tilhørighet til den enkelte bolig. Arealkravene må avklares nærmere med kommunen i løpet av planprosessen.

#### Aldersvennlig planlegging og medvirkning:

Av KS (kommunesektorens organisasjon) sin håndbok om aldersvennlig lokalsamfunn kommer det frem at *«Å utvikle aldersvennlige lokalsamfunn handler om å legge til rette for at eldre skal kunne bo hjemme så lenge de ønsker, delta i de aktivitetene de er interessert i, kunne være mobile og inkludert i beslutningsprosesser og utvikling, og at de opplever nærmiljøet sitt som tilgjengelig og trygt.»* Aldersvennlig planlegging skal vektlegges i planleggingen. Det må legges opp til bebyggelse og uteoppholdsarealer som inviterer til aktivitet, lek og opphold blant alle aldre.

Det anbefales å legges opp til medvirkning, slik at barn og unge som bor i området blir hørt med tanke på utforming av lekeareal. Som nevnt tidligere oppfordrer kommunen til dialog med eksempelvis velforeningen i området for å avklare hvilke tilbud beboerne og barn ønsker eller opplever at mangler.

Kommunal- og distriktsdepartementets nye veileder: [Veileder om barn og unge i plan og byggesak - regjeringen.no](https://www.regjeringen.no).

### 4.7. Energi og klima

Ved utarbeiding av planforslaget bør det tilrettelegges for klimavennlige energiløsninger, f.eks. vannbåren varme, solceller, grønne tak mv. Energiløsningene/tiltakene må omtales i planforslaget. Byggematerialer bør være fornybare og ha lavest mulig CO<sub>2</sub>-fotavtrykk.

Bevaring av myrområder. Bevaring og restaurering av myr er et av de mest effektive naturbaserte klimatiltakene for å redusere CO<sub>2</sub>-utslipp.

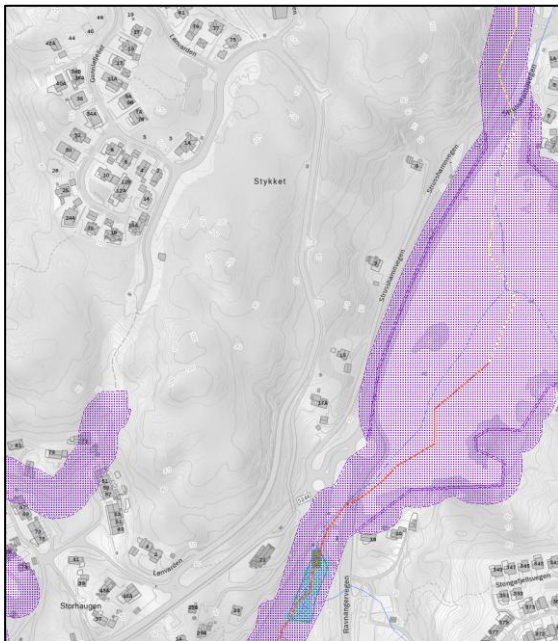
### 4.8. Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet

Plan- og bygningsloven setter krav til ROS-analyse ved utarbeiding av reguleringsplan. Denne må utarbeides i samsvar med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) sin veileder. Aktuelle temaer er bl.a.:

- Trafikksikkerhet – Både avkjørslene ut av planområdet og krysset ut til Follesevegen må vurderes i ROS-analysen. Situasjonen for myke trafikanter må det også ses nærmere på.
- Forurensing i form av støy og luft generelt. Forurensning i anleggsperioden (støy/luft) må også omtales og begrenses mest mulig.
- Tilkomst for utrykningskjøretøy må sikres ved å følge kommunens vegnorm i planleggingen.

## Overvann og flom

Overvann og flom må utredes nærmere i ROS-analysen og VAO-rammeplanen. Planområdet omfatter en del våtmark/myr og en mindre bekk. Øst for planområdet er det markert et aktsomhetsområde for flom i NVE sitt aktsomhetskart, se utklipp under. Flomsoner og flomveier med mer må utredes i tråd med gjeldende krav til arealplanlegging. Vi anbefaler at fare for flom fra overvann blir utarbeidet som en egen rapport/delrapport. Effekten av utbygging bør blir vurdert ved å sammenligne avrenning (vannføring og plassering av flomveier) i dagens situasjon og etter utbygging. Begge beregningene bør beregnes med klimapåslag, jf. TEK17 § 15-8. Viser til tilbakemelding fra NVE for plan 500 som er lagt ved referatet.



Figur 8: Utklipp over aktsomhetsområde for flom fra NVE sitt aktsomhetskart.

For å få bedre oversikt over allerede kartlagte områder bør rapporter og faresonekart meldes inn til NVE. Se NVE sine nettsider for mer info: <https://www.nve.no/naturfare/utredning-av-naturfare/innmelding-av-farekartlegging/>.

## 4.9. Kommunaltekniske anlegg

### VAO-rammeplan

Det skal utarbeides en VAO-rammeplan av fagkyndige innen fagfeltet som en del av planen. VAO-rammeplan skal ha vært på uttale hos VA-avdelingen i kommunen før planen sendes inn til 1.gangs behandling. VA-avdelingen i kommunen kan gi nærmere opplysninger om eksisterende ledninger og kvaliteten på disse.

VAO-rammeplanen skal beskrive før og etter situasjon i forhold til overvann ut av planområdet. Planforslaget må vise hvordan overvann skal håndteres uten at det fører til negative konsekvenser for grunnvann, overflateavrenning, bekker, elver og innsjøer (resipient).

Det må vurderes bevaring, restaurering eller etablering av naturbaserte løsninger som eksisterende våtmarker og naturlige bekker eller kunstige bekker og basseng mv. Dersom andre løsninger velges skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort, jf. statlige retningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning.

Flomveger må kartlegges og sikres. Det må fremgå hvor flomvegene på overflaten skal gå til resipient ved ekstreme regn etter utbygging. Veileder til NVE må benyttes (*Rettleiar for handtering av overvatn i arealplaner*).

#### Renovasjon

Det må utarbeides renovasjonsteknisk avfallsplan (RTP) som del av planen. RTP skal ha vært på uttale hos BIR før planen sendes inn til 1. gangs behandling.

#### 4.10. Rekkefølgekrav

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

- Krav om felles etalering av renovasjonspunkt, uteoppholdsareal/lekeområder, interne veger og snarveier mv.
- Krav om skole- og barnehagekapasitet
- Krav om gang og sykkelvei til nærmeste skole.
- Felles lekeplass FL5 i Plan 133 Lønvarden skal være opparbeidet og ferdigstilt.
- Utbedring av krysset i henhold til plan 540/pågående.

Videre planprosess vil kunne føre til endrede vurderinger.

#### 4.11. Kart, planavgrensning mv

Eiendomsgrensene er ok.

- Diskuter planavgrensningen:
  - Må ha nok areal til frisikt for adkomst i øst.
- Plannavn: Plan xxx – Stykket, Lønvarden - gbnr 10/709

#### 4.12. 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.

#### 4.13. Annet

##### **Kommunens vurdering av kravet til fagkyndighet**

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

Kommunen har erfaring med firmaet JMN Plan & arkitektur AS fra tidligere planprosesser, og vurderer kravet til fagkyndighet som oppfylt. Det forutsettes at det som en del av planarbeidet hentes inn særskilt fagkyndig kompetanse til å utføre bl.a. naturmangfoldvurdering, VA, overvannshåndtering da vi ikke kjenner til at firmaet selv har slik kompetanse.

##### **Er det aktuelt med felles behandling av plan- og byggesak?**

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

##### **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

## 5. Avklaringer og konklusjoner

### 5.1. Vesentlige punkter det er uenighet om

- Mener det vil være urimelig å stille rekkefølgekrav om at felles lekeplass FL5 i Plan 133 Lønvarden skal være opparbeidet og ferdigstilt.

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

Det er ikke aktuelt å stoppe planinitiativet, viser til kap. 2.3 om historikk.

## 6. Krav til planleveransen

Askøy kommune har utarbeidet en [kravspesifikasjon](#) der krav til planleveransen fremgår. Ved innsending av komplett planforslag skal siste versjon av kravspesifikasjonen benyttes.

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:

- VAO-rammeplan – utføres av fagkyndig
- Støyutredning – utføres av fagkyndig. Fagkyndig skal vurdere om støydata fra plan 525 og/eller 500 kan benyttes i støyutredningen.
- Renovasjonsteknisk plan (RTP)
- Utredning knyttet til naturmangfold (må utføres av fagkyndig)
- Vurdering av massebalanse
- Vurdering av overvann/flom

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

## 7. Planprosessen

### 7.1. Oppstart

Planarbeidet kan ikke varsles før kommunen har bekreftet at planarbeidet kan startes opp.

Kommunen fastsetter planavgrensningen og sender den til plankonsulenten etter oppstartsmøtet. Det kan ikke gjøres endringer i planavgrensningen uten at dette er avklart med kommunen.

Vi ber om å få tilsendt utkast til varsel om oppstart med liste over hvem som skal varsles, før det sendes ut.

Til varsel om oppstart skal oppstartsmøtereferatet og planinitiativet ligge vedlagt, eller det skal opplyses om hvor det er tilgjengelig. Illustrasjon over planavgrensningen skal også ligge vedlagt.

### 7.2. Medvirkning

Kommunen vurderer at følgende offentlige høringsinstanser skal varsles om planarbeidet: Statsforvaltaren i Vestland, Vestland fylkeskommune, Statens vegvesen, NVE, BIR (ved boligformål), Naturvernforbundet i Askøy skal også varsles.

Viser til kap. 4.6. om medvirkning for barn og unge.

Oppstart av planarbeid skal varsles og ha minimum 4 ukers frist.

### 7.3. Fremdrift

Kommunen ønsker kontinuerlig fremdrift i saken – krav til framdrift:

- Dersom planoppstart ikke er dokumentert kunngjort innen 6 måneder etter gjennomført oppstartsmøte, avsluttes saken og nytt oppstartsmøte må avholdes før kunngjøring av planoppstart.
- Tilsvarende gjelder der komplett planforslag ikke er mottatt innen 2 år etter gjennomført oppstartsmøte. Det påløper i tilfelle nytt gebyr for oppstartsmøte.
- Fremdriftsplan er ikke vedlagt planinitiativet. Ber om at dette sendes inn senest 14 dager etter oppstartsmøte.

#### **Merknadsmøte**

Innkommne merknader/uttaler, samt forslagsstillers kommentar til disse, innsendes kommunen senest 2 uker etter at merknadsfristen er utløpt. Kommunen kaller inn til et merknadsmøte. Dersom kommunen finner at det ikke er kommet inn merknader av betydning som må diskuteres nærmere, kan merknadsmøte utgå.

#### **Undervegs møter**

Kommunen ønsker å ha god dialog i planprosessen.

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.

#### **Prøveinnlevering**

Når planforslaget nærmer seg klar til 1. gangs behandling, ber vi om at full planleveranse innsendes kommunen for et prøveinnleveringsmøte. Vi anser ikke prøveinnlevering som formell innlevering av planforslaget. Behandlingsfrist begynner derfor ikke å løpe for slik innlevering.

#### **Komplett planforslag**

1. gangs behandling av planforslaget i Utvalg for teknikk og miljø (UTM) vil skje etter lovpålagte frister i PBL. (innen 12 uker fra komplett planforslag er mottatt). Det kan bli aktuelt å be om forlenget frist i kompliserte plansaker. Forlenget frist krever enighet mellom tiltakshaver og kommunen.

## 8. Kontaktperson / Gebyr

#### **Kontaktperson i kommunen**

Kontaktperson på enhet Arealplan er:

Kristine Storøy, [kristine.storoy@askoy.kommune.no](mailto:kristine.storoy@askoy.kommune.no), tlf: 56 15 81 73

Kjersti Møllerup Subba, [kjersti.mollerup.subba@askoy.kommune.no](mailto:kjersti.mollerup.subba@askoy.kommune.no), tlf: 56 15 81 89

## **Gebyr**

Gebyrregulativet finnes på kommunens hjemmeside: [Gebyrliste 2025-2026](#)

Gebyr skal sendes til: Bygg og Næring AS

Gebyr for SOSI-kontroll faktureres fra og med 2.gangs sosi-kontroll og utover. Det gjøres oppmerksom på at SOSI-kontroll ikke vil bli gjennomført før kommunen anser planforslaget som klar til behandling om offentlig ettersyn.

## **9. Vedlegg**

- Vedtak – politisk behandling av planinitiativ
- Gbnr 10/709 – Beslutning om at planinitiativ stoppes
- Utredning av konsekvenser for hjort, Miljøfaglig utredning – notat 2020-N25
- NVE sin tilbakemelding til Plan 500
- NNI-rapport 713 – Plan om boligbygging på Stykket, Lønvarden, Askøy kommune.  
Tema naturtyper