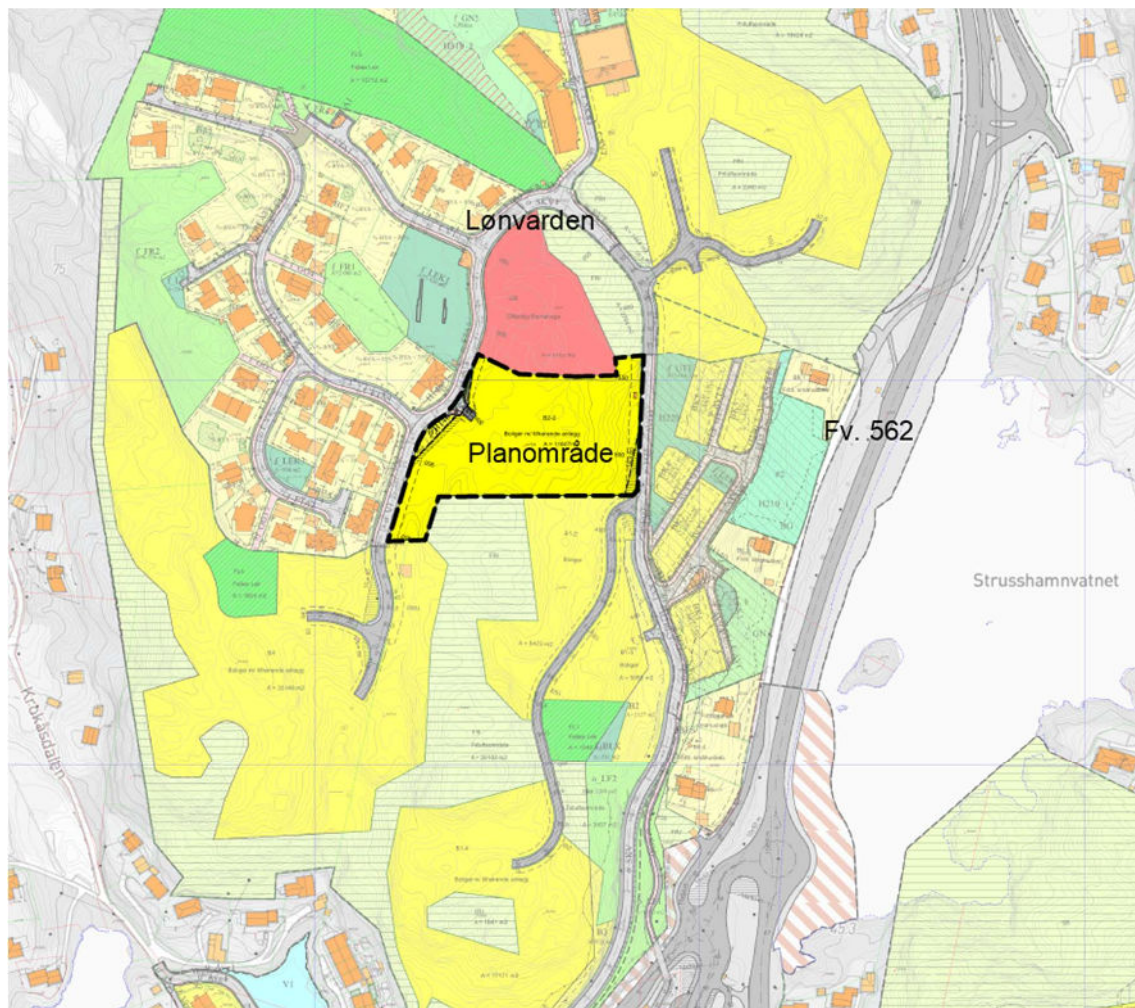


PLANINITIATIV

for Gbnr. 10/709, Lønvarden delfelt B2-2



Utarbeidet av: JMN – plan & arkitektur AS

Datert: 12.09.25

Revidert: 13.03.26

Ansvarlige

Fagkyndig	Firma	JMN – plan & arkitektur AS
	Kontaktperson	Ole Krittian Dalehaug
	E-post	ole@jmnplan.no
	Telefon	485 03 567
Forslagsstiller	Firma	Bygg og Næring AS
	Kontaktperson	Kevin Merkesvik
	E-post	kevin@nicjacobsen.no
	Telefon	456 70 272
Hjemmelshaver	Navn	Bygg og Næring AS
	E-post / Telefon	

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

- Hensikt med planen
Hensikten med planarbeidet er tilrettelegge for utbygging av delfelt B2-2 i plan 133-00 Lønvarden, like nordvest for fv. 562 på Askøy. Området er regulert i områdeplan fra før, hvor rammer og mål for videre planlegging er satt. Målet med planarbeidet er å videreutvikle i samsvar med dette og nyere planretningslinjer, for å skape et godt delfelt med sterkt fokus på universelle- og funksjonelle løsninger, som sammenfaller godt med resterende regulerte arealer i samme plan.
- Fremtidig arealformål
Planområdet omfatter et mindre delareal allerede avsatt til boligformål, og vil i samsvar med dette inkludere formål til boligbebyggelse og ulike samferdselsformål. Andre underformål som leke- og utearealer og renovasjonsområde vil også bli inkludert i planen.

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

- Planavgrensning og lokalisering
 - Beliggenhet
Planområdet ligger sør på Askøy, like nord for Strusshamn og vest for fylkesveg 562 Ravnangervegen. Området er omkranset av eksisterende boligbebyggelse, tilkomstveger og fortau, samt noe naturarealer. De kommunale samferdselsanleggene er direkte tilknyttet Follesevegen (fv.5246) i sør.



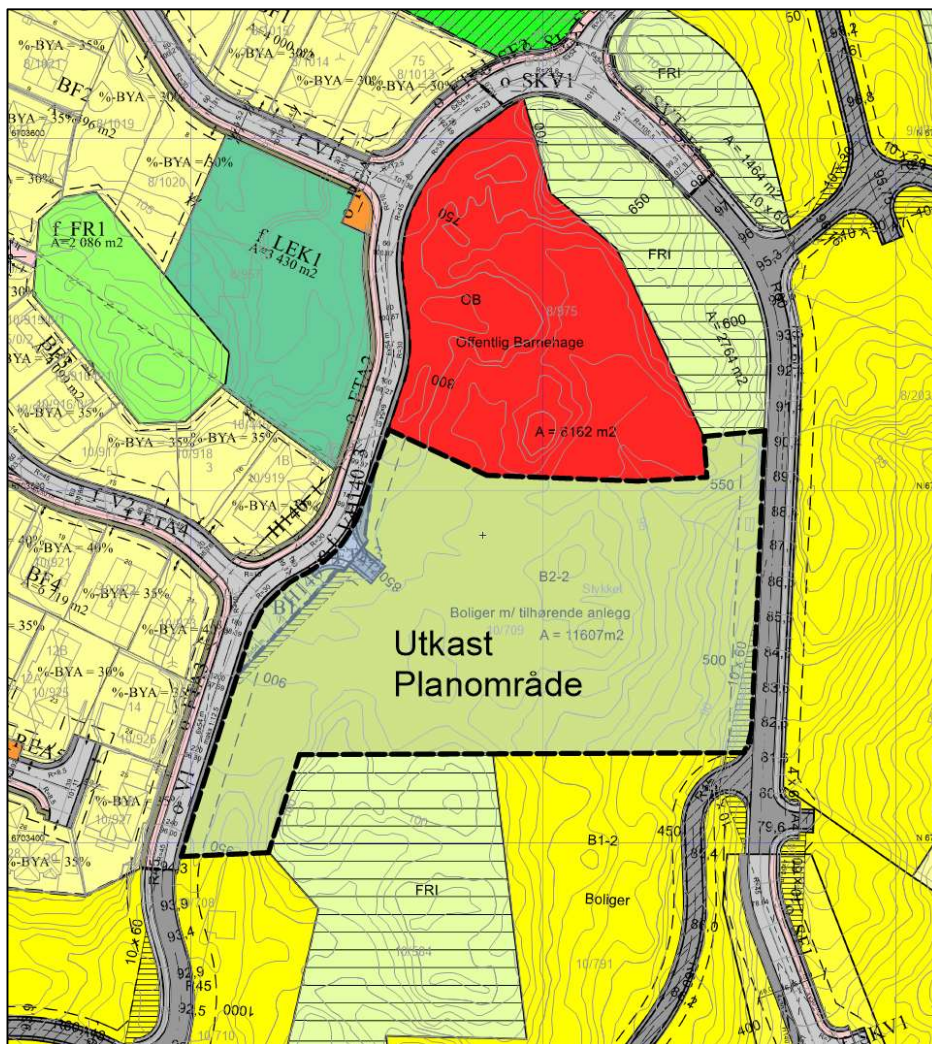
Figur 1 – Lokalisering regionalt. Kartkilde: Kommunekart.com



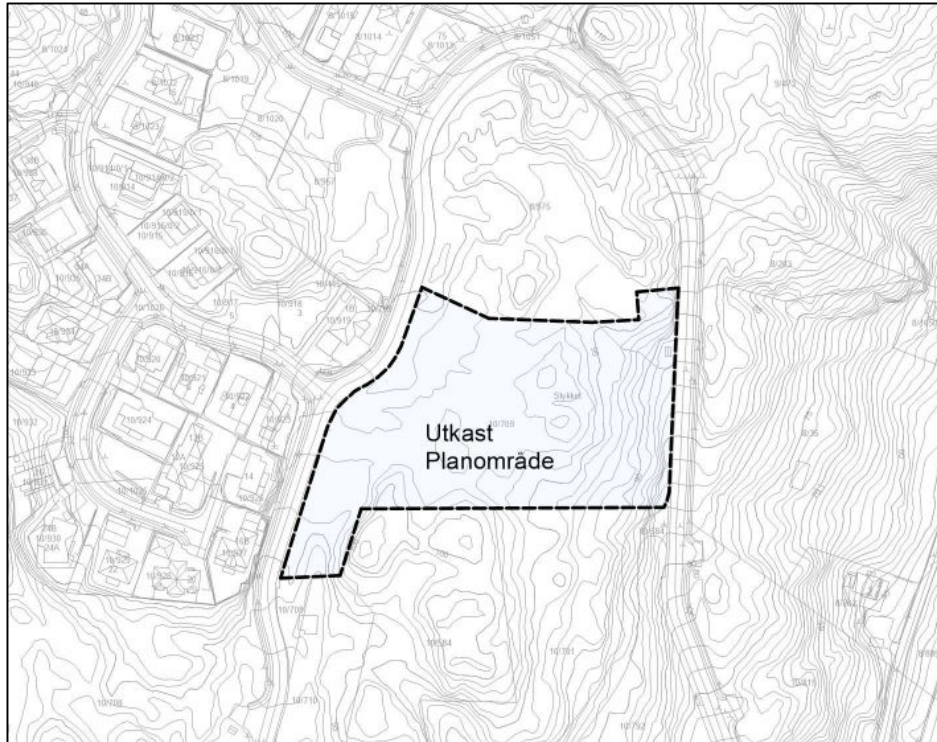
Figur 2 – Lokalisering lokalt. Kartkilde: Kommunekart.com

- Avgrensning
Planområdets avgrensning er i hovedsak styrt av delformålet i reguleringsplan 133. Samtidig sammenfaller grensene til gbnr. 10/709 godt med delformålet ovenfor, og foreslått planområde omfatter et areal på ca. 11,6 daa . Videre er store deler av infrastrukturen i gjeldende plan opparbeidet, og man ser for seg at ny plan tar utgangspunkt i regulert avkjørsel inn til området. Det er lagt opp til ytterligere detaljering med tanke på interne veger, renovasjonsanlegg og felles utearealer i ny plan ettersom hele delfeltet i dag er regulert til boligformål.

Utkastet til planområdet følger under i fig. 3 og 4.



Figur 3 – Utkast til planområde over gjeldende områdeplan, markert med tykk stiptet linje.
Kartkilde: Kommunekart.com



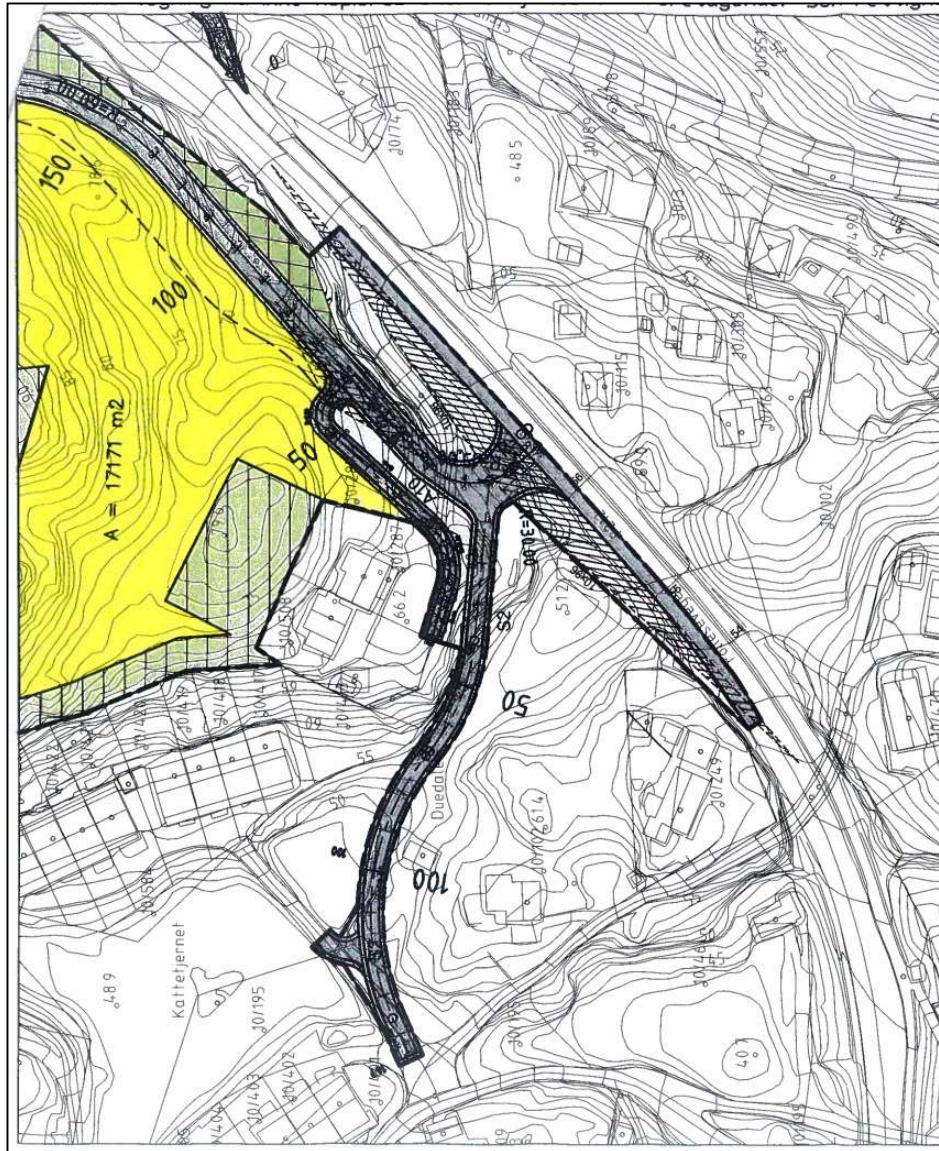
Figur 4 – Utkast til planområde.

- Størrelse på planområdet
Arealet for foreslått planområde har en utstrekning på ca. 11,6 daa.
- Beskrivelse av planområdet
 - Dagens arealbruk og historie
Planområdet er ubebygd, men inkluderer arealer som er avsatt til boligbebyggelse, avkjørsel og annen veggrunn i gjeldende plan. De ubebygde arealene består av skog og andre gress- og buskevekster. Terrenget er relativt lite kupert, men faller brått østover mot kommunal samleveg.

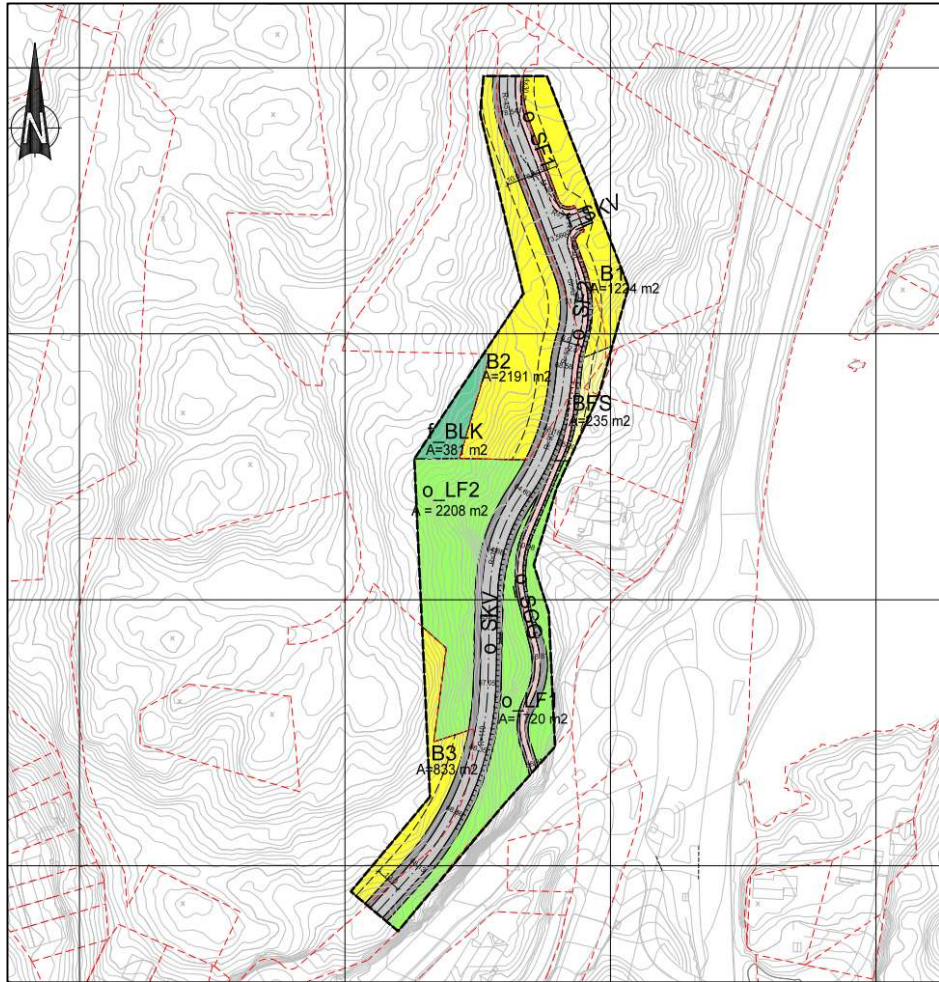
Hovedadkomst til hele Lønvarden grenser mot foreslått planområde både i vest og i øst. Vegen ble opparbeidet i forbindelse med utbygging av andre delfelt innenfor plan 133, regulert videre i egne planer. Det ble gjort to mindre reguleringsendringer i 2007 og 2016 hvor avkjørsel til gbnr. 10/508, 10/287 ble flyttet og traseen for deler av tilkomstvegen nærmeste fylkesvegen ble justert.



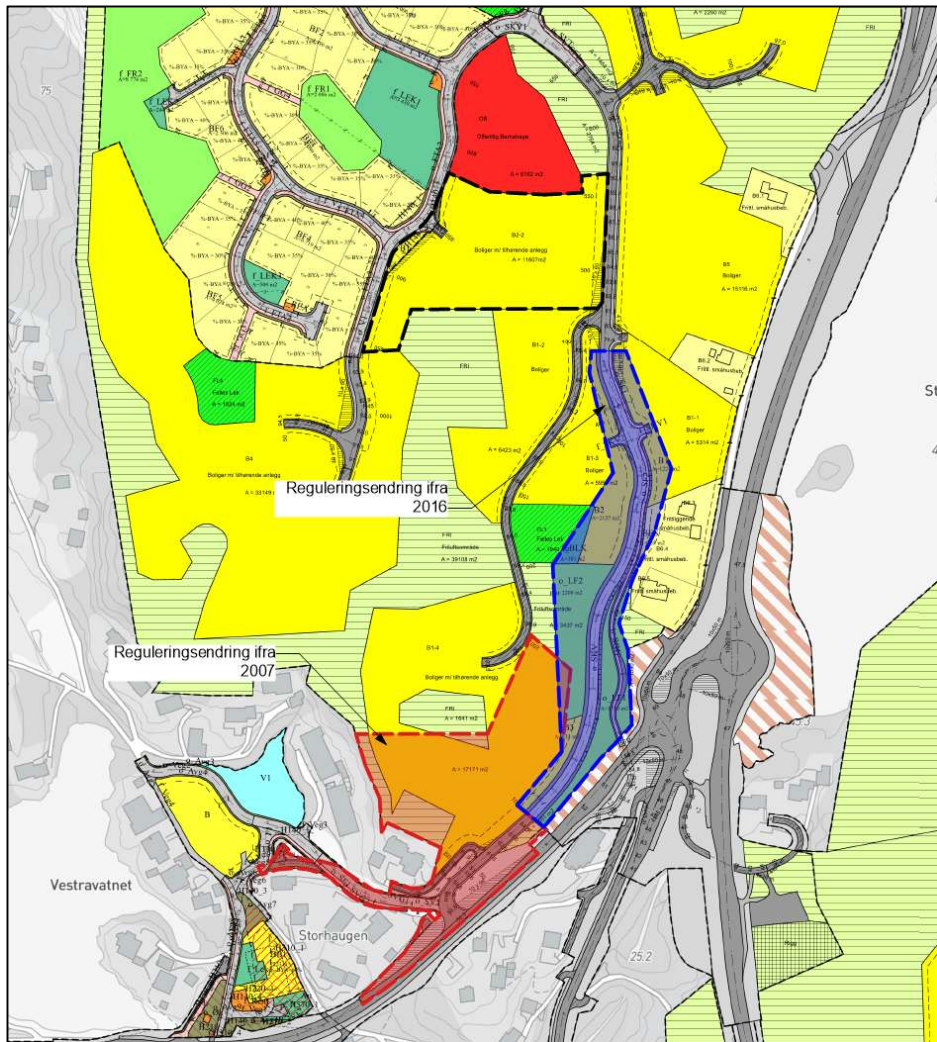
Figur 5 – Ortofoto over forslag til planområde. Kartkilde: Kommunekart.com



Figur 7 – Plankart for deler av Plan 133 etter mindre endring 2007. Kilde: Arealplaner.no



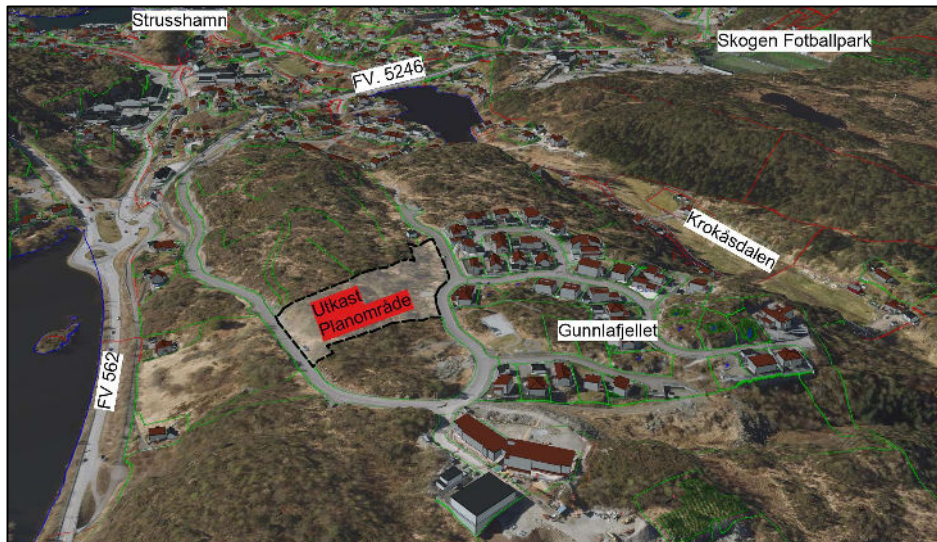
Figur 8 – Utklipp av plankart av justert tilkomstveg o_SKV vedtatt i 2016. Kilde: Arealplaner.no



Figur 9 – Lokalisering av de ulike reguleringsendringene innenfor forhold til gjeldende plan. Kilde: Kommune kart.com

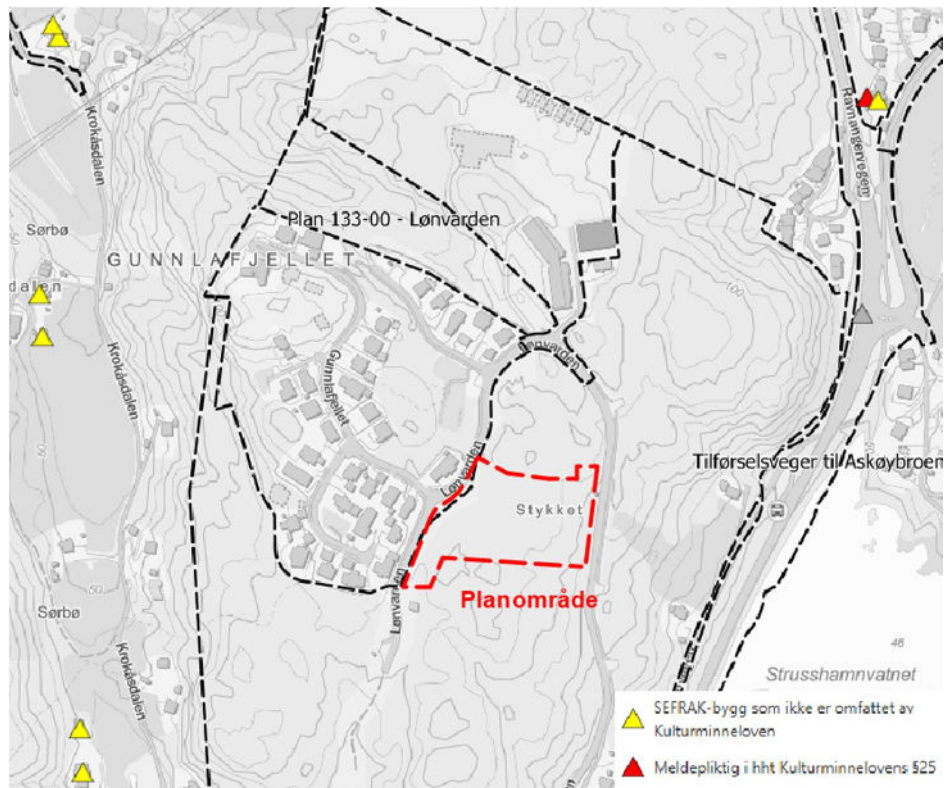
- Eiendomsforhold.
Planområdet vil omfatte eiendommen gbnr. 10/709. Deler av planområdet mot tilkomstveger vil muligens være aktuelt å innlemme i planen. I så fall gjelder dette deler av gbnr 8/1051. Forslagsstiller eier gbnr. 10/709 mens 8/1051 (veigrunn) eies av Askøy kommune.
- Tilstøtende arealbruk
Mot øst, vest og nord grenser planområdet mot eksisterende boligområder, fortrinnsvis bygget ut i samsvar med Plan 133. Mot sør grenser planområdet til urørt natur, mens tilkomstvegen omkranser planområdet i både nord og vest.

Utklippet under viser en omtrentlig avgrensning for planområdet sett opp mot eksisterende bebyggelse, i perspektiv.



Figur 10 – 3D-utsnitt av eksisterende situasjon i området. Kilde: Kommunekart.com

- Kulturminner, kulturlandskap- og miljø.
Planområdet innehar ingen registrerte kulturminner. Videre er det verken registrert eller oppdaget forhold som tilsier at området har vært i bruk til landbruksdrift tidligere. Uklippet i figur 11 viser kulturminner i nærheten av planområdet.



Figur 11 – Registrerte kulturminner i nærområdet. Kilde: Miljødirektoratets naturbase.

- **Naturmangfold.**

Planområdet inngår i en større registrering av kystlynghei (figur 15) for nærområdet, basert på kartlegging av naturområder i Askøy kommune. Denne aktuelle lokaliteten (Gunnlafjellet sør 2) er foreløpig vurdert å ha dårlig tilstand som følge av at området er i gjengroingsfase, og at det sannsynligvis ikke har vært avsviing på lang tid. Naturmangfoldets karakter er satt til moderat, hvor arealets størrelse trekker opp.

På bakgrunn av dette er det innhentet en rapport for å stadfeste naturtyper innenfor planområdet. Vedlagte rapport (NNI-rapport 713) konkluderer med at naturen innenfor planområdet ikke lenger består av kystlynghei, men at området nå er å anse som skog. Planområdet var historisk en del av et større kystlyngheilandskap, en kulturmarkstype som er avhengig av aktiv skjøtsel (beite og lyngbrenning) for å opprettholdes. Etter at tradisjonell drift opphørte, har området gjennomgått en naturlig økologisk suksesjon.

I dag er ca. 2/3 av arealet dominert av bjørkeskog med innslag av furu, og blåbær er dominerende art i feltsjiktet. Røsslyng, som er karakterart for kystlynghei, er i hovedsak fraværende i skogspartiene. Vegetasjonsstruktur og artsdominans tilsvarer nå blåbærskog/bærlyngskog, ikke kystlynghei.

I henhold til Miljødirektoratets føringer skal naturtypen omdefineres når skogens arter har overtatt dominansen i plantesamfunnet. Denne terskelen er nå passert innenfor dette området.

Området må derfor anses som reetablert kystskog med myrinnslag, og ikke som intakt kystlynghei.



Figur 12 – Oversiktsbilde fra regulert avkjørsel. Foto: JMN – plan & arkitektur



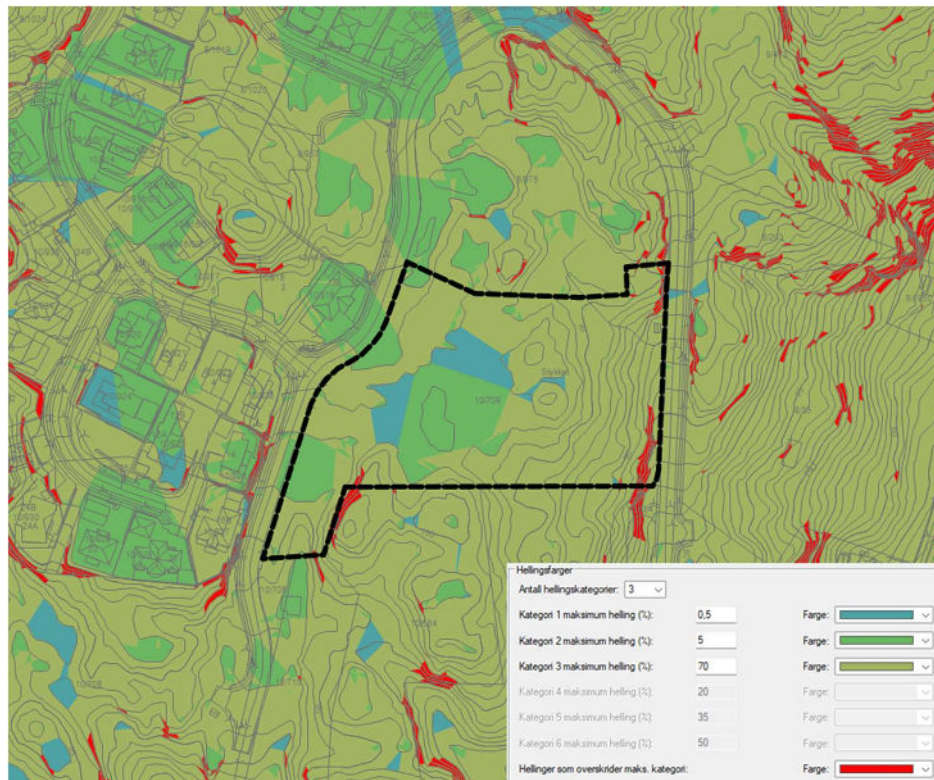
Figur 13 – Nordlige deler av planområde. Foto: JMN – plan & arkitektur



Figur 14 – Sørliche deler av planområde. Foto: JMN – plan & arkitektur

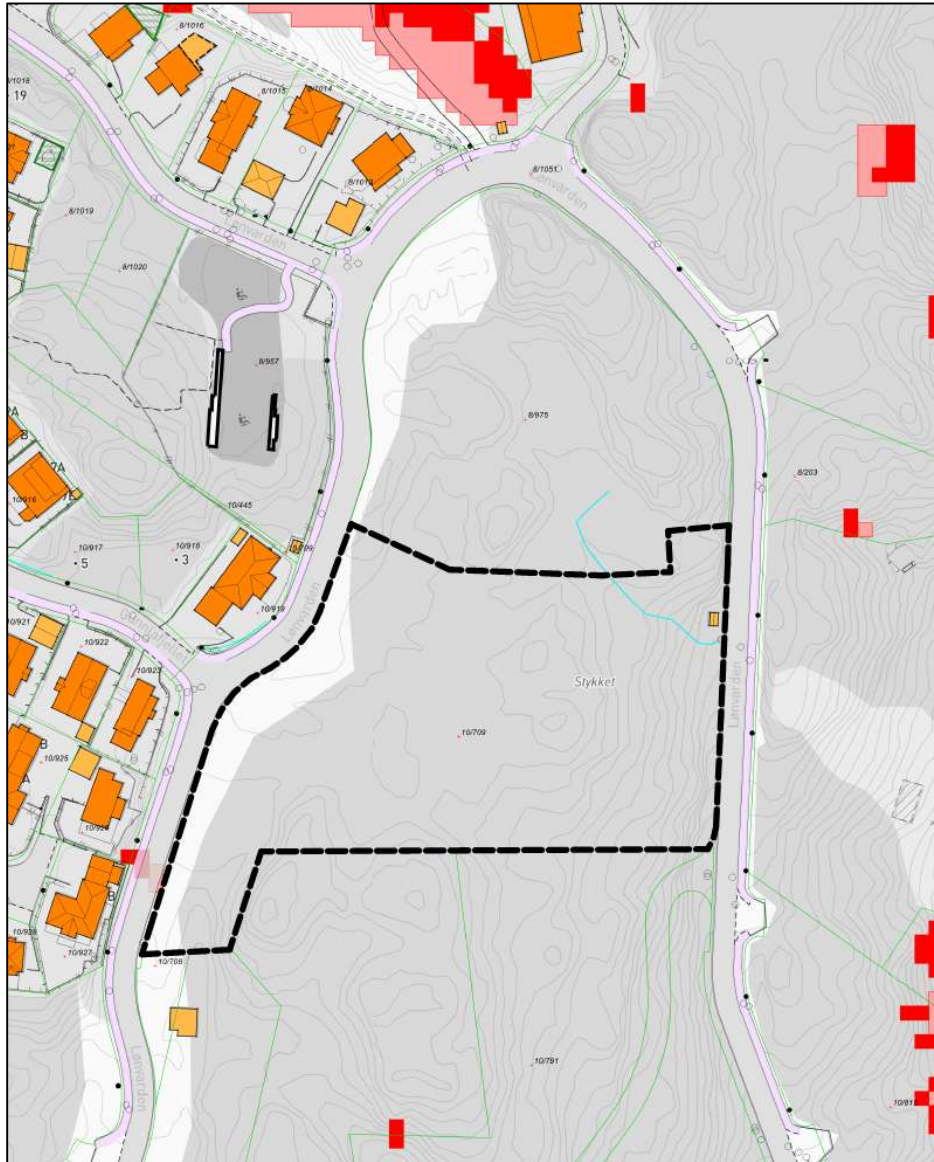
- Analyse av nærområdet og omgivelsene
 - Topografiske forhold
Planområdet ligger innenfor et større høydedrag vest for Ravnangervegen (FV562) og innehar en høydeforskjell på mellom kote +83 og kote + 99. Samme høydedrag stiger slakt nordover opp til Lønvarden/Gunnlafjellet med enkelte små topper både sør og nordøst for foreslått planområde. Mot vest er terrenget planert ut med tilkomstveger og boligtomter før det synker noe vestover mot Krokåsdalen. I øst skrån timer terrenget ned mot tilkomstvegen.

Kartutklippet i figur 16 illustrerer landskapsformer som brattskrenter, markerte koller og flatere partier.

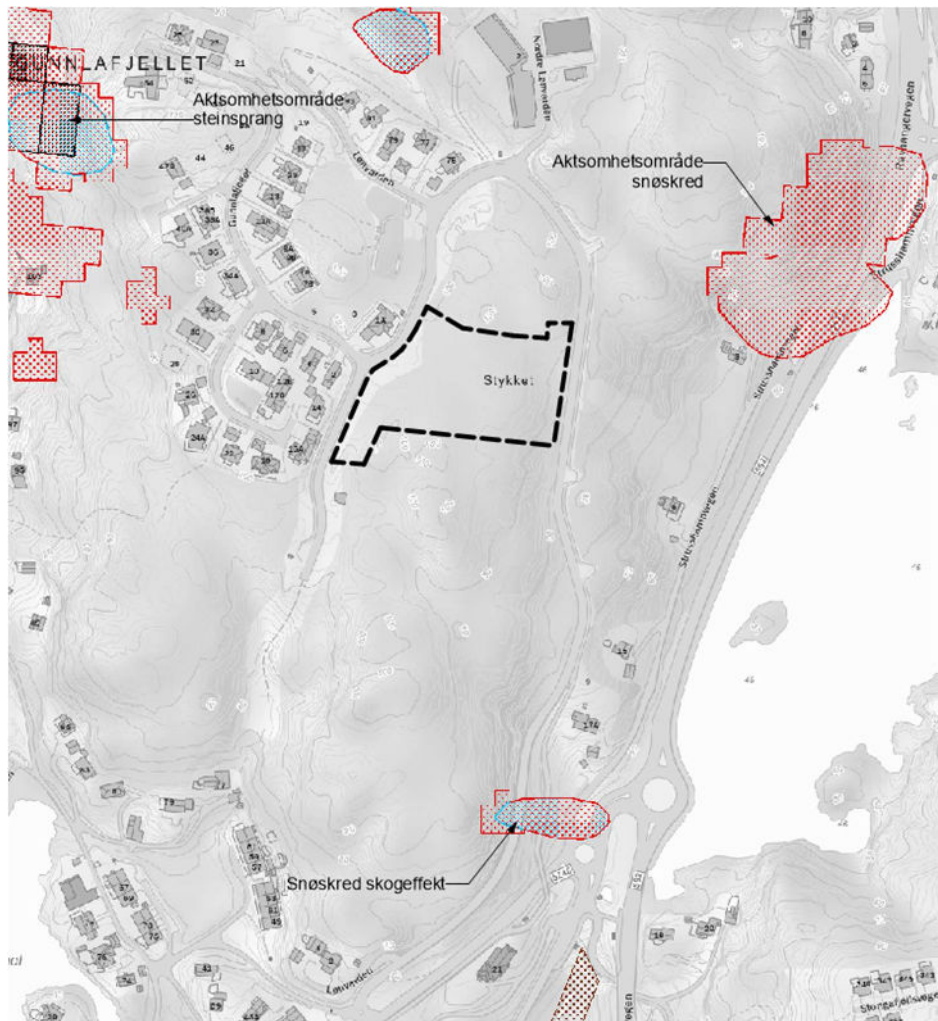


Figur 16 – Hellingkart over nærområde med tegnforklaring.

Det er generelt få skrenter og lite bratt terreng foruten skjæringer/brattskrenter langs tilkomstveger i øst, og høydedraget i sørvest. Her overstiger skrentene 70 prosent/35° helning (rød farge i hellingkartet i figur 16), og således ligger innenfor risiko knyttet til steinsprang jf. KPA pkt. 4-1. I henhold til Askøy kommunes aktsomhetskart, samt NVEs faresonekart, ligger ingen av arealene innenfor slike faresoner. (Figur 17-18)



Figur 17 – Faresoner omkring planområdet. Kartkilde: Kommune kart.com

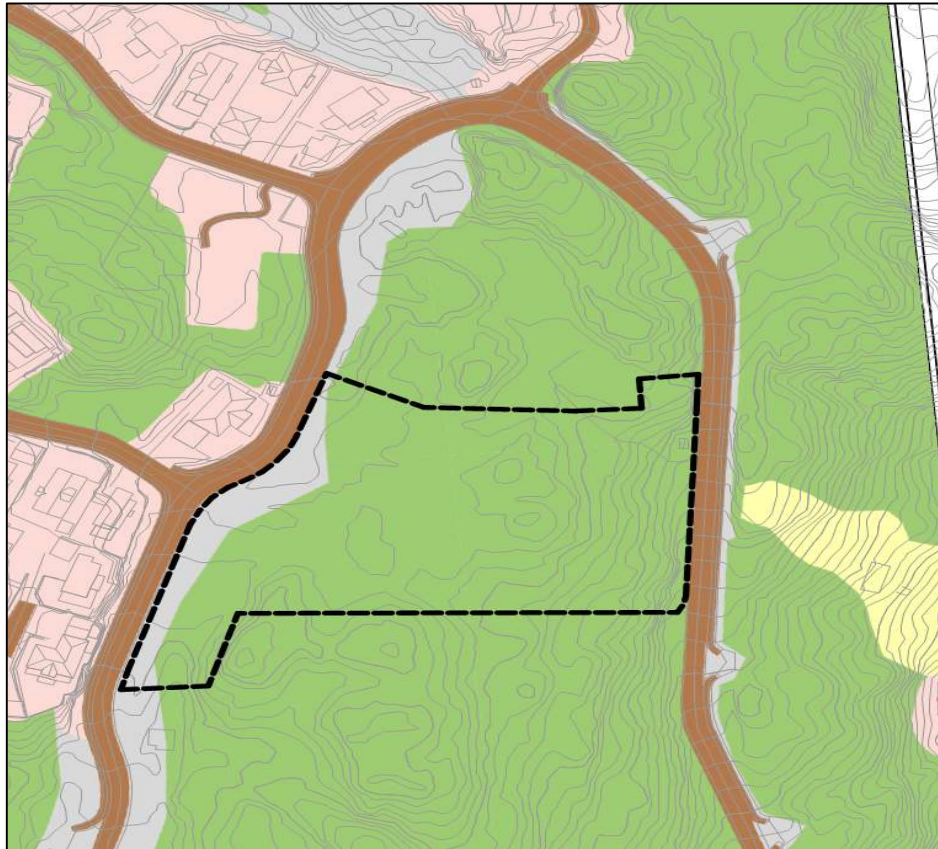


Figur 18 – Faresoner omkring planområdet. Kartkilde: NVE faresonekart.

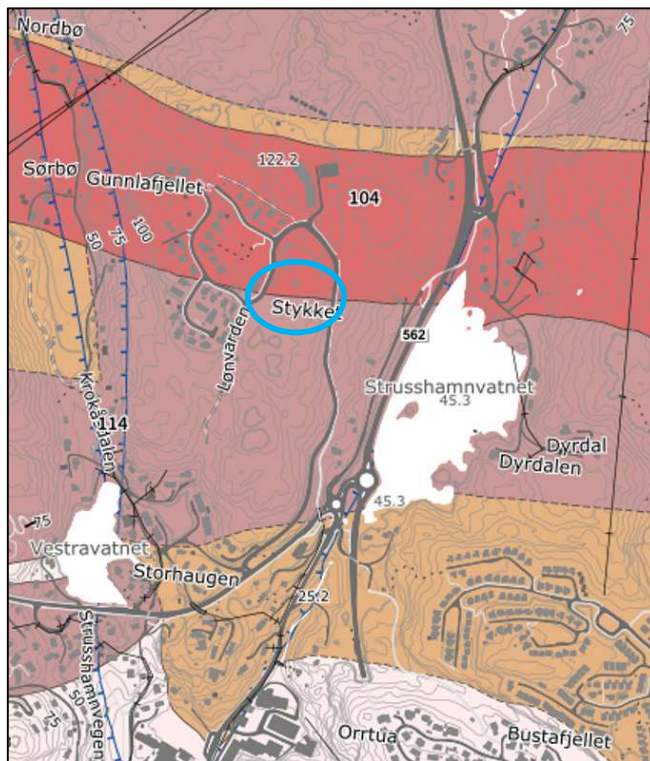
- Grunnforhold
Terrenget innenfor planområdet består av jorddekte fjellmasser, med mye vegetasjon på de flatere partiene. Regulert avkjørsel inn til planområdet i vest, er grusslagt og stengt av.

Berggrunnen er ifølge NGUs database, dominert av Noritt og Gabbro i det sørlige delen av planområdet, men grenser opp til bergarten Tonalitt i nord. I miljødirektoratets databaser er området dominert av skog og noe åpen fastmark langs tilkomstvegene.

Utklippene i figur 19 og 20 viser utklipp av miljødirektoratets registrering av arealtypene og NGU sin kartdatabase for grunnforhold.



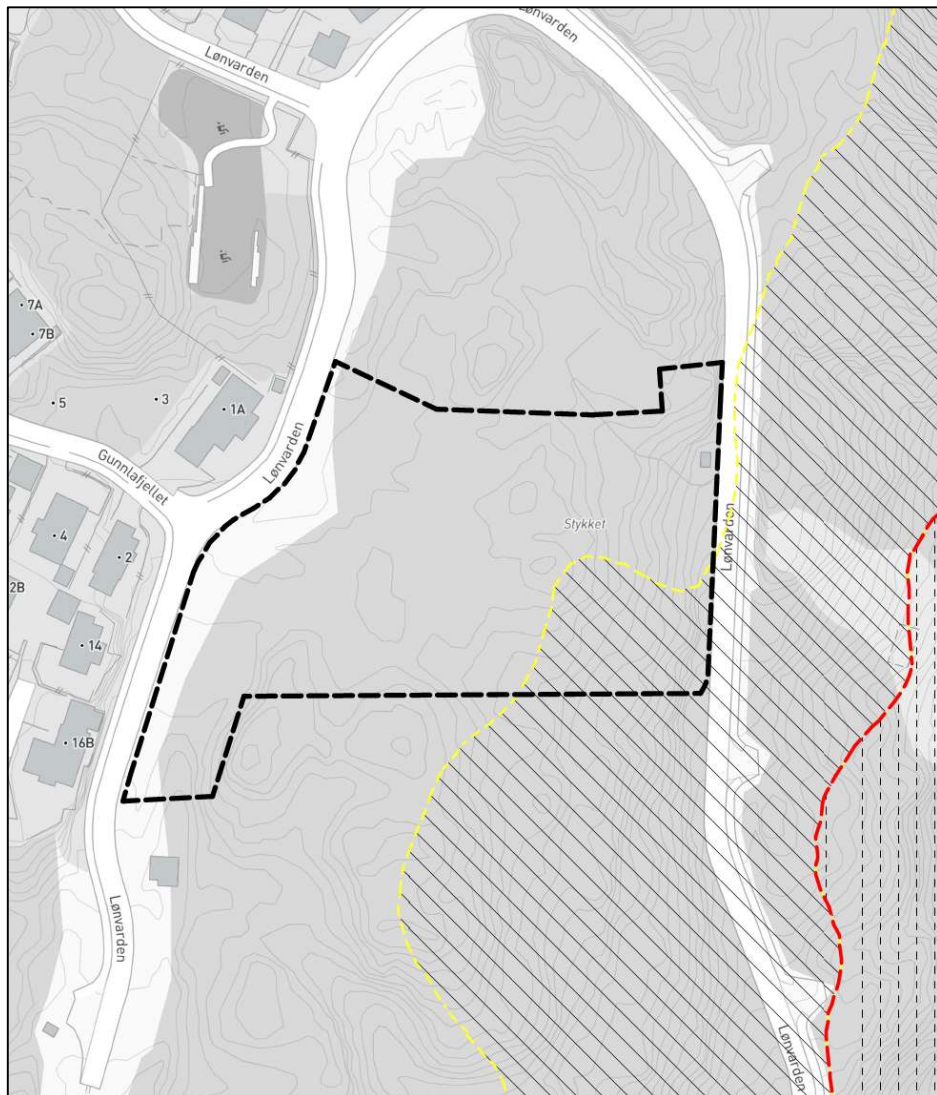
Figur 19 – Utklipp av Miljødirektoratets naturbasekart



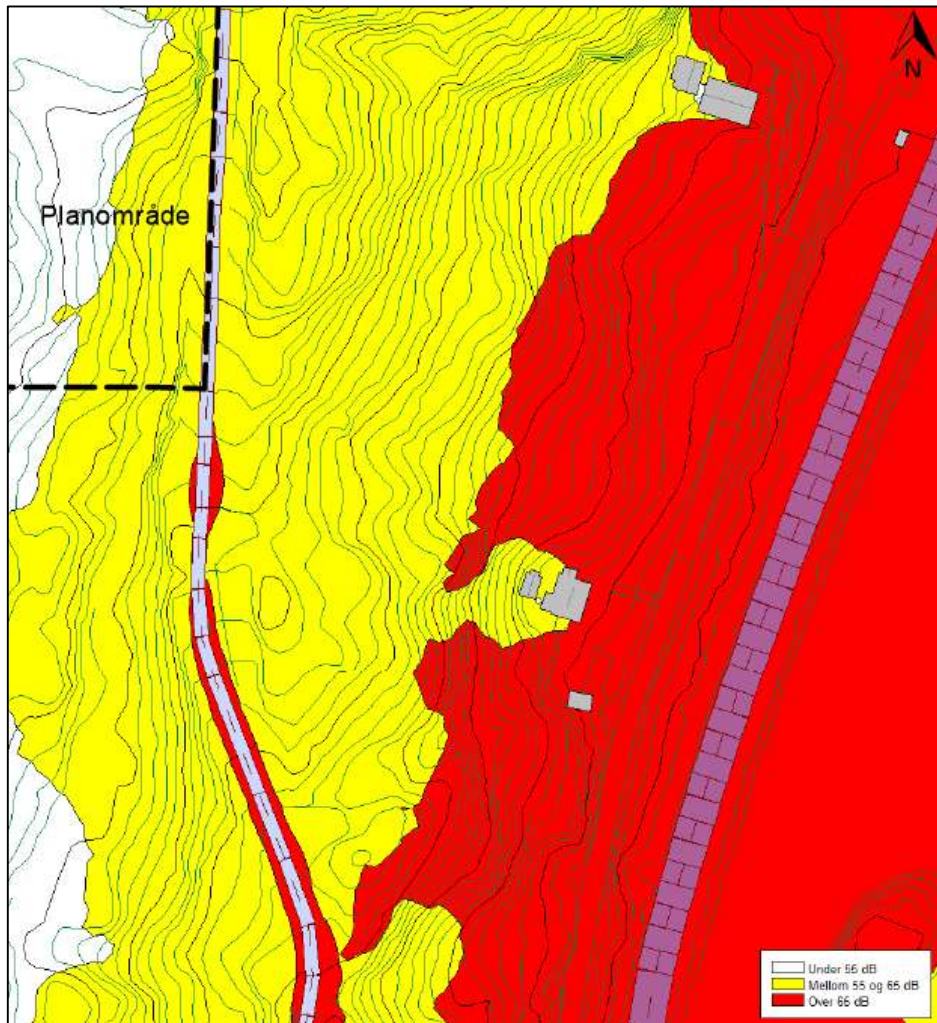
Figur 20 – Utklipp av NGU – nasjonal berggrunndatabase. Blå ellipse viser planområdets omtrentlige plassering.

- Støy
Området er noe støyutsatt som følge av trafikken langs Fv. 562, og særlig i rundkjøringsområdet hvor Fv. 5246 møter Fv. 562. Sett opp mot kravene i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, er de delene av planområdet som ligger nærmeste fylkesvegen beregnet til å ligge innenfor gul støysone iht. KPA. (Figur 21)

I forbindelse med utarbeiding av plan 525 Lio, Lønvarden, ble det utført en beregning av vegtrafikkstøy innenfor gbnr. 8/35 og 10/815. Området ligger nærmere fylkesvegen og gul støysoner strekker seg vest for felles tilkomstveg videre innover vårt planområde. (Figur 22)



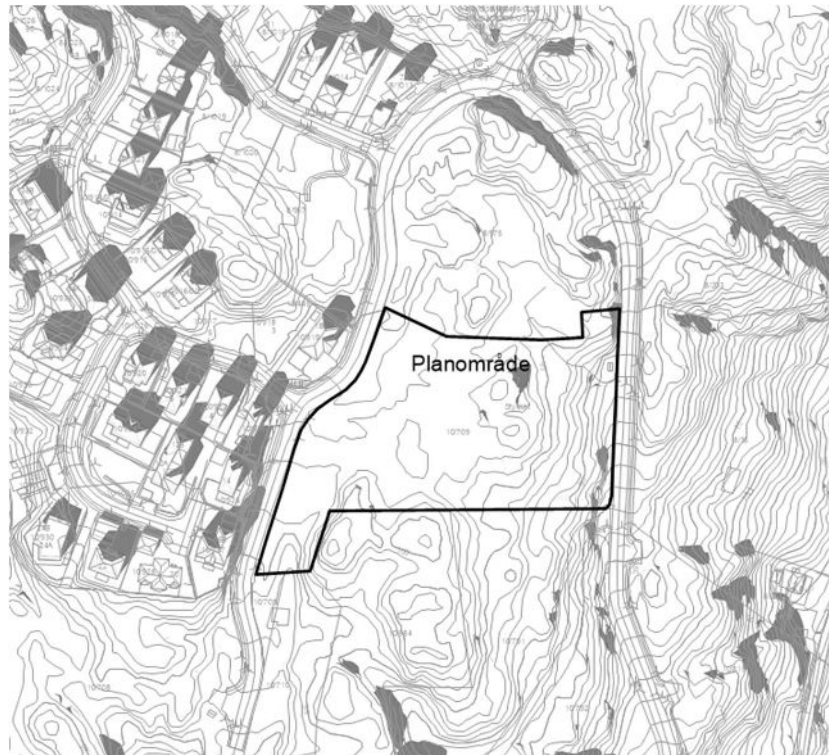
Figur 21 – Støysonekart KPA 2012-2023. Skråskravur indikerer gul støysone, mens stiplet vertikal skravur indikerer rød støysone. Kartkilde: Kommunekart.com



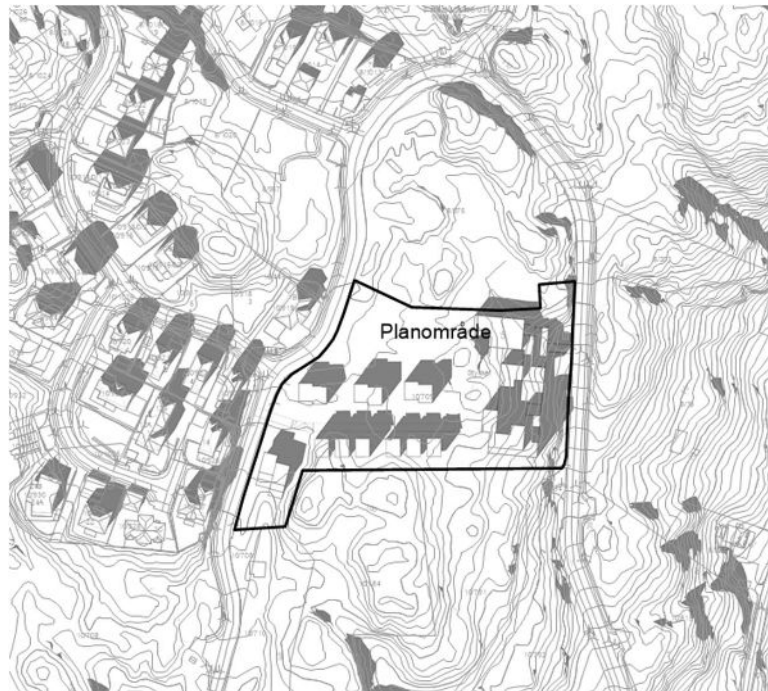
Figur 22 – Utarbeidet støysonekart for plan 525 iht. Støysoneutredning, Appendix 2. Kilde: Sweco. Deler av foreslått planområde er tegnet inn oppe til venstre.

- Solforhold

Planområdet er solrikt ettersom de topografiske og bebygde omgivelsene gir få begrensninger. Ved foreløpig analyse av solforholdene har man sett på situasjonen ved jevndøgn, samt solverv. Eksisterende bebyggelse rett utenfor planområdet vil i liten grad utgjøre en påvirkning på solforhold. Vegetasjon er ikke inkludert i beregningene.

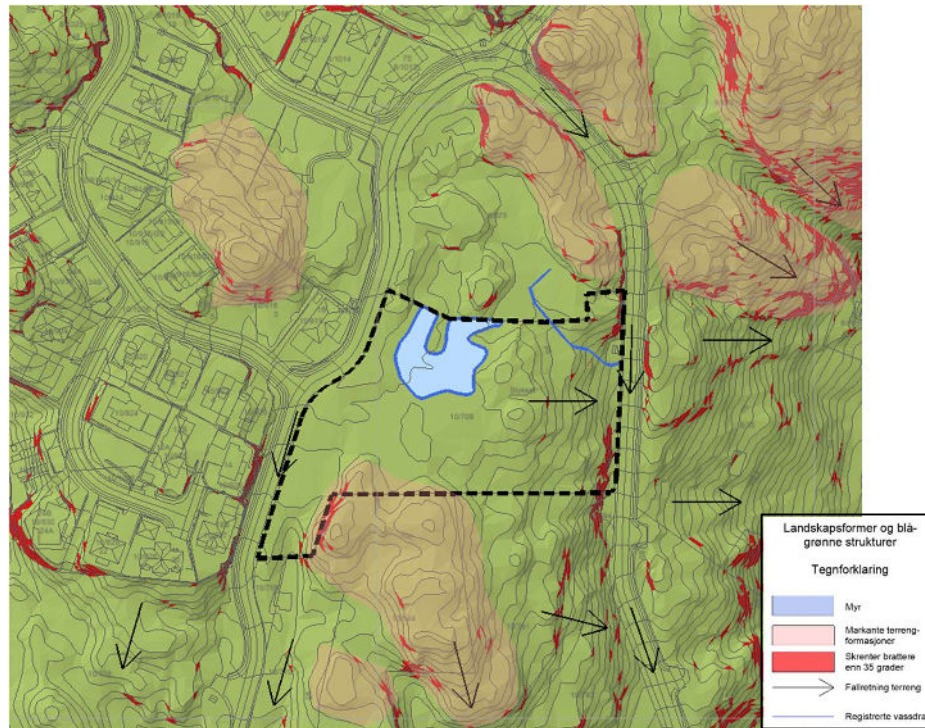


Figur 23 – Solforhold ved jevndøgn kl. 15 ved dagens situasjon. Sort strek illustrerer forslag til plangrense.



Figur 24 – Solforhold ved jevndøgn kl. 15 ved fremtidig utnyttelse.

- Analysekart landskapsformer og blågrønne strukturer.

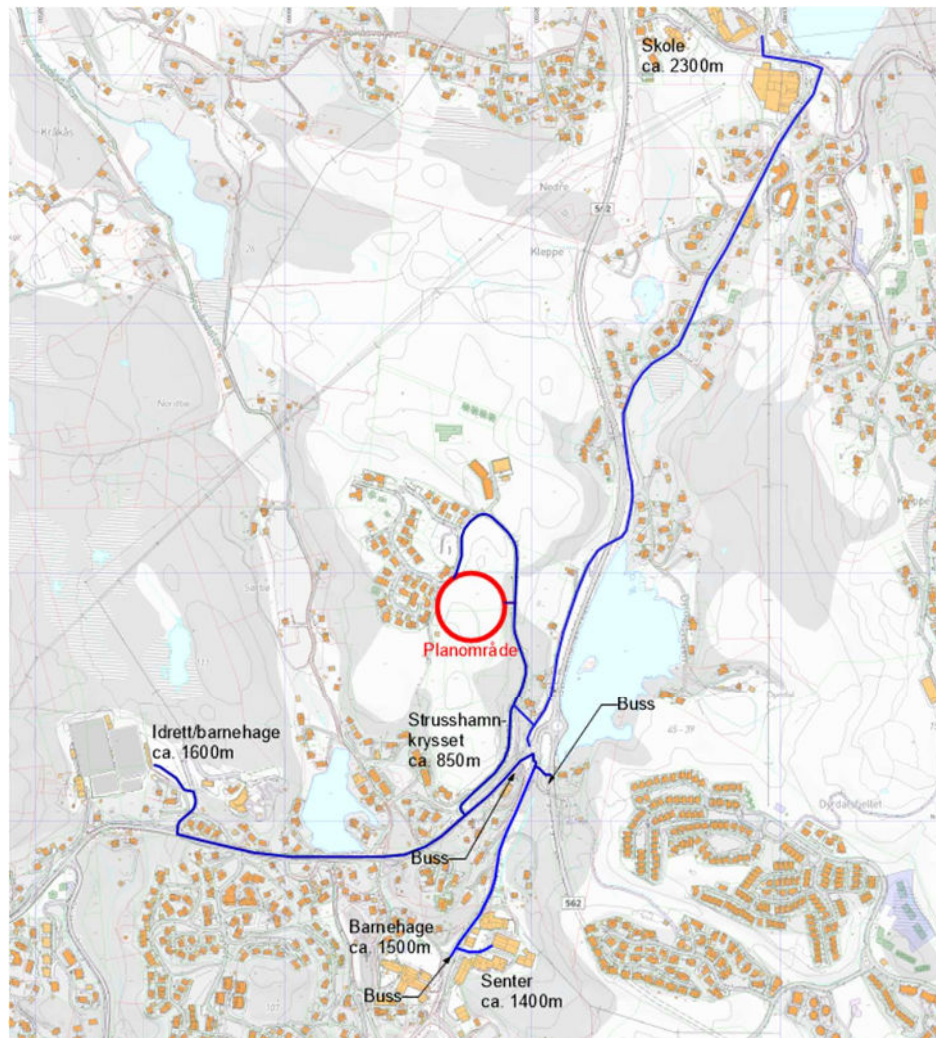


Figur 25 – Terrengformasjoner og blågrønne strukturer

Planområdet ligger på et større høydedrag, og er omgitt av terreng med tidvis store topografiske forskjeller. Det eksisterer flere markante koller i nærområder, hvorav én strekker seg noe innenfor planområdets sørlige grense. Planområdet i seg selv er relativt flatt, foruten de østlige delene som faller mot den lokale samleveggen. I et større bilde faller terrenget mot sør og øst. Det er noen felt som overstiger 35 graders helning, men disse eksisterer kun sporadisk.

Det er registrert et vassdrag i nordøstlige hjørne av planområdet. Det er ikke oppdaget vannføring her ved befarings, men terrenget viser at det trolig er en naturlig avrenningslinje fra deler av planområdet, samt området nord for planområdet. Som nevnt i punkt om naturmangfold er det mindre opphopninger av våtmark innenfor de flatere partiene av planområdet, og arealer med myr er omtrentlig illustrert på kartet i figur 25.

- Analysekart kommunikasjon og målpunkt.

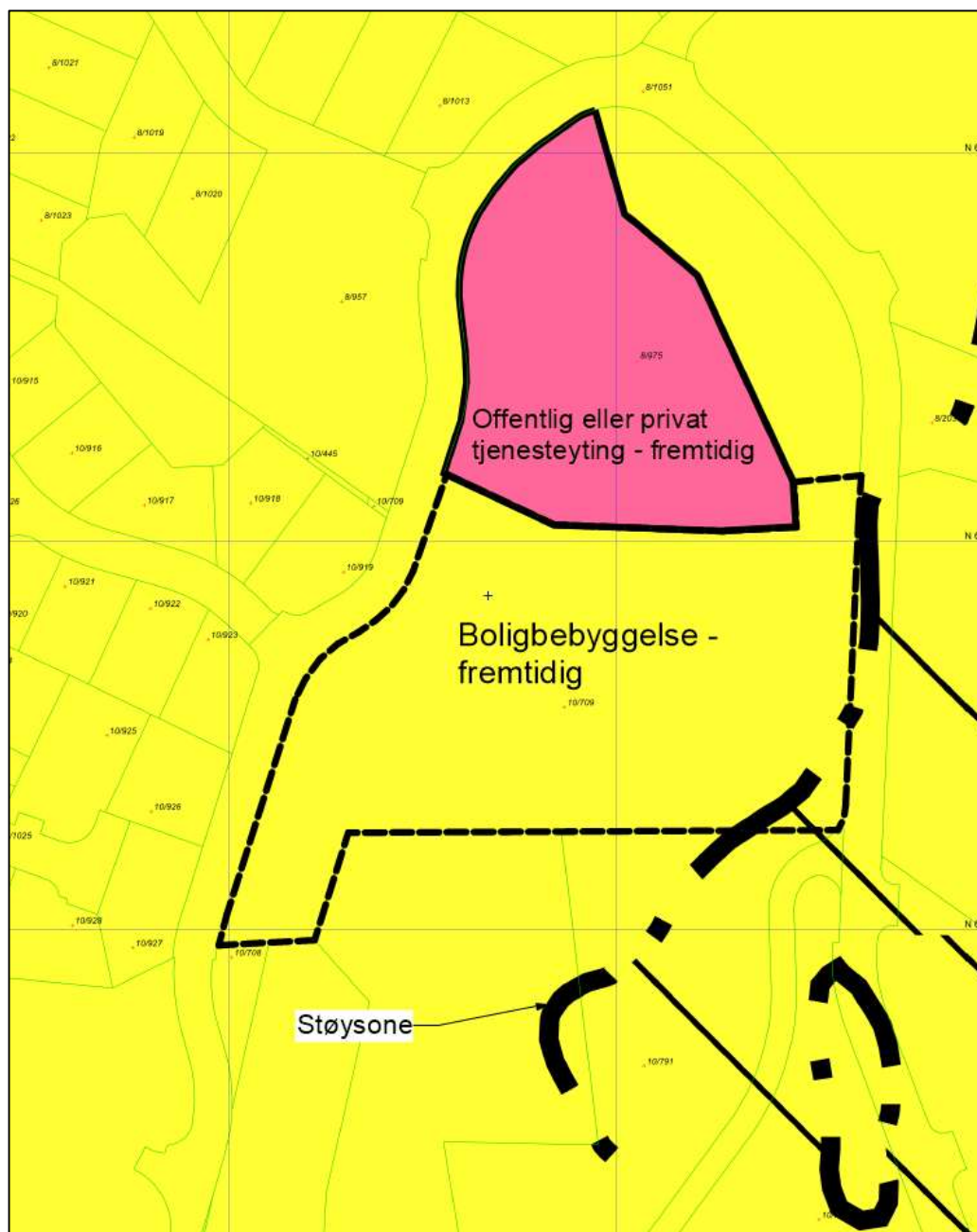


Figur 26 – Avstander til målpunkt i nærområdet. Kartkilde: Kommunekart.com

Planområdet ligger i nærheten av Strusshamn med korte avstander til fylkesvegnett og andre målpunkt. Kartutsnittet i figur 26 illustrerer avstander og plassering til forskjellige målpunkt i nærområdet. Målpunktene inkluderer sosial infrastruktur som skole og barnehager, idrettsanlegg, samt senterområde og kollektivholdeplasser. Særlig kan det bemerkes at nærmeste barneskole i Strusshamn ikke favner om planområdet, men at disse sokner til Kleppe skole.

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

- Forholdet til kommuneplanens arealdel.
Området er avsatt til boligbebyggelse - fremtidig i gjeldende KPA. Videre grenser planområdet mot offentlig eller privat tjenesteyting – fremtidig. Kartutsnittet under viser planområdets plassering med arealformål i KPA.



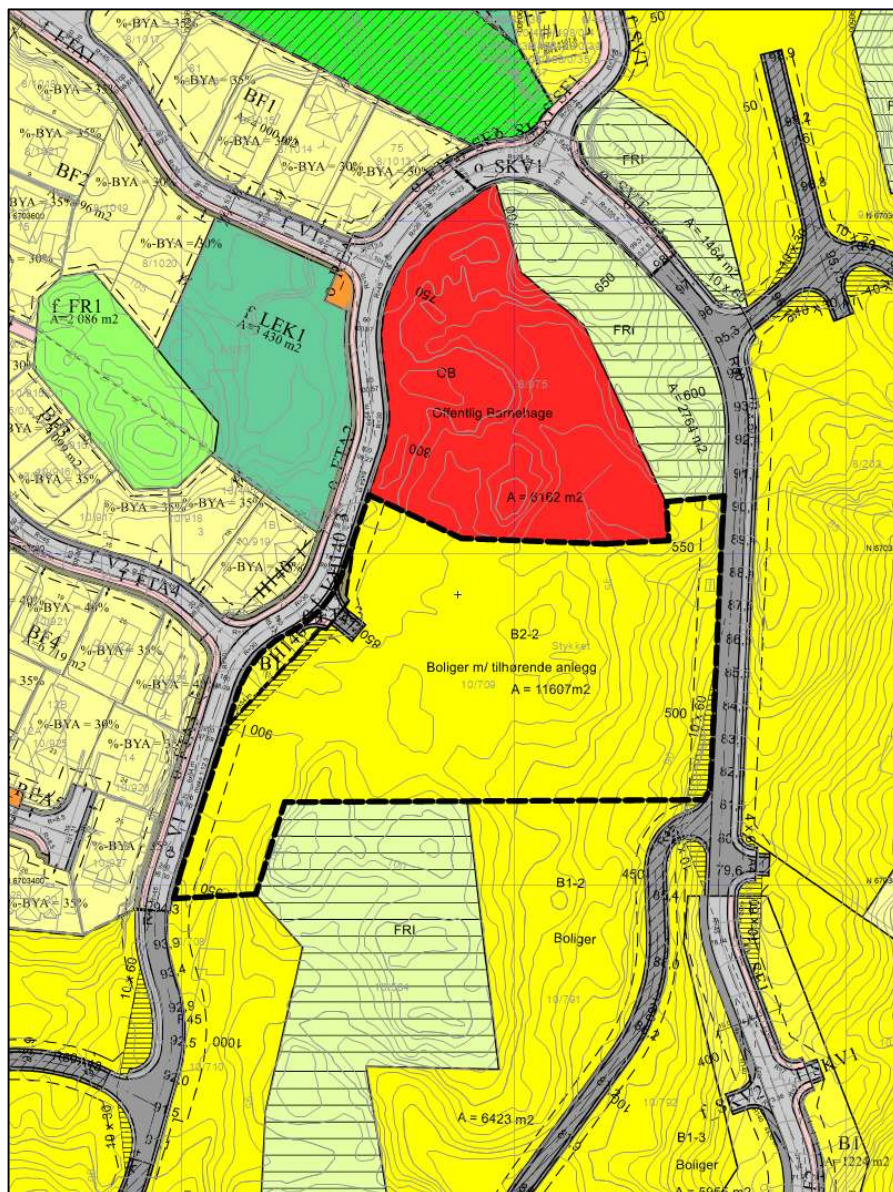
Figur 27 – KPA med markering (stiplet sort linje) for planområde og støysone i vest som illustrert i figur 13. Kartkilde: Kommunekart.com

- Forholdet til gjeldende reguleringsplan.

Områdeplan

Området er regulert i reguleringsplan 133-00 – Lønvarden vedtatt i 2006. Reguleringsplanen legger i hovedsak opp til boligbebyggelse og ulike samferdselsanlegg inkludert renovasjon, offentlig bygg/barnehage og forskjellige leke og utearealer. Delfeltet B2-2 er i dag ikke utbygget og er i all hovedsak regulert til boligformål samt felles avkjørsel. Før delområdet kan bygges ut, skal det utarbeides bebyggelsesplan for hvert delområde iht. vedtatte reguleringsbestemmelser. Bebyggelsesplan forekom i plan- og bygningsloven av 1985, men ble erstattet av reguleringsplan med detaljregulering i ny lov.

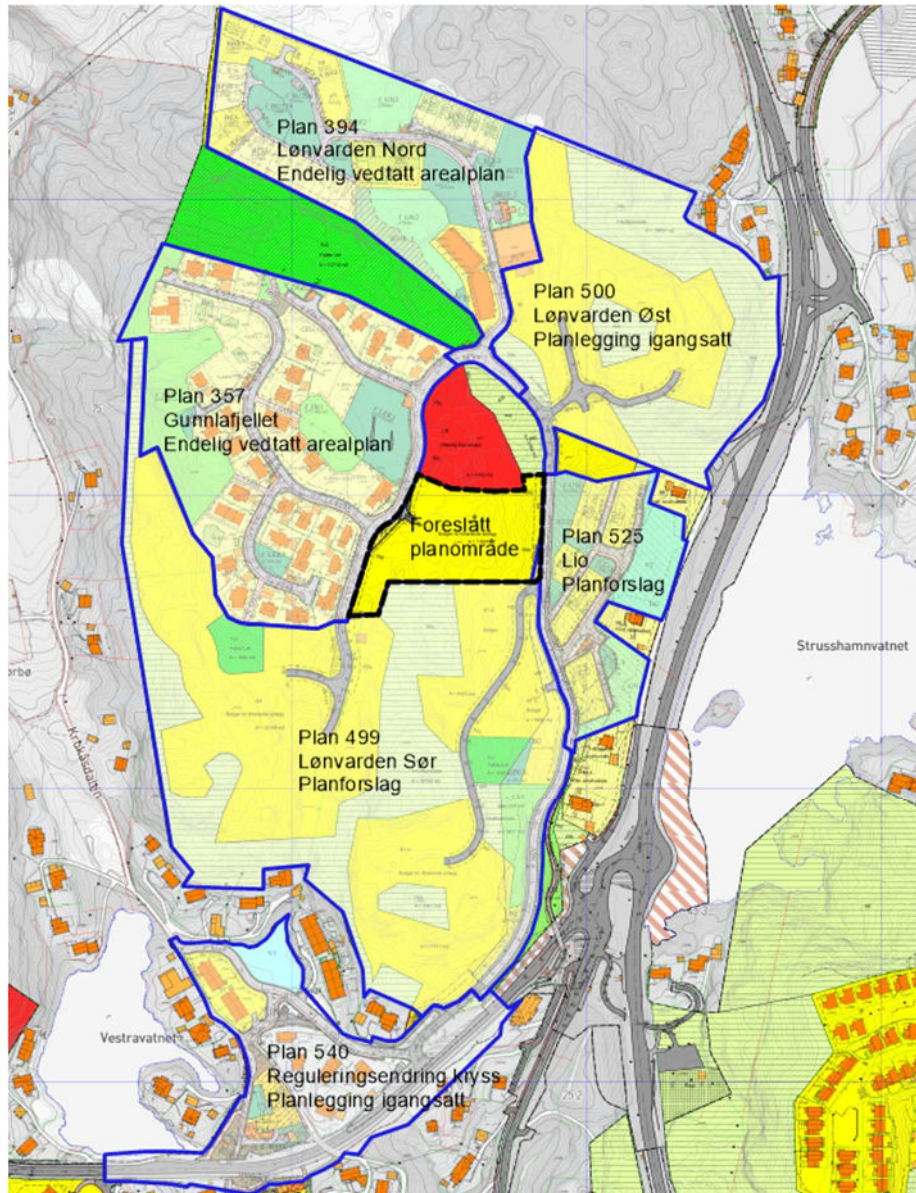
Videre er flere av rekkefølgekravene oppfylt som følge av utbygging av BF1-5 og BBB-1 tidligere. Utover dette gir Plan 133-00 mulighet for at delfeltet B2-2 kan løse deler av fellesareal innenfor FL2 (nå f_LEK1 i Plan 357). Planinitiativet tar utgangspunkt i dette.



Figur 28 – Områdeplan med markering for planområde. Kartkilde: Kommunekart.com

Reguleringsplaner

Flere av områdene rundt foreslått planområde er enten ferdig regulert, eller under regulering. Kartutklippet i figur 29 viser omfanget og plasseringen av disse, samt status. Det er særlig verdt å merke seg at krysset mot Fv. 5246 er under omregulering, for å forbedre den trafikale situasjonen.



Figur 29 – Pågebynte og ferdige reguleringsplaner i- og ved Lønvarden. Kartkilde: Kommunekart.com

- Forholdet til nasjonale forventninger og statlige og regionale planretningslinjer
Følgende forventninger og planretningslinjer må vurderes videre i planprosessen.
 - Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2023-2027)
 - Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (2021)
 - Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2025)
 - Statlige planretningslinjer for klima og energi (2024)
 - Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (1995)

 - Regional transportplan for Vestland (2022-2033)
 - Strategi for mjuke trafikanter (2022-2033)
 - Regional areal- og transportplan for bergensområdet (2017-2028)
 - Regional plan for folkehelse (2014-2026)
 - Klimaplan for Hordaland (2014-2030)

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

Funksjonell og miljømessig kvalitet

- Plangrep, uterom / uteoppholdsareal / grønnstruktur, arkitektur og estetikk, evt. kulturminner, naturverdier, rekreasjonsverdi, atkomst, renovasjon og parkering. Tilgjengelige boenheter, energi, materialbruk.

Generelt

Planidéen tar utgangspunkt i en differensiert utbygging, men som samtidig kan deles inn i to hovedkategorier. De østlige delene av planområdet er skissert med en oppdelt blokkbebyggelse, som er lettere å tilpasse det fallende terrenget. De sentrale og vestlige delene av planområdet er skissert med konsentrert småhusbebyggelse, basert på den mer flate topografien.

Adkomsten til planområdet er delt, hvor småhusbebyggelsen vil ta utgangspunkt i regulert veg i vest, mens blokkbebyggelsen vil ta utgangspunkt i regulert veg i øst. Ingen av avkjørslene krysser fortau, og begge er plassert på oversiktlige vegstrekninger. Avkjørsel i vest avviker fra regulert avkjørsel, av hensyn til myrområdet sentralt i planområdet.

Renovasjonsanlegg planlegges plassert i nordvestlig del av planområdet, som medfører at man ikke kommer i konflikt med annen infrastruktur.

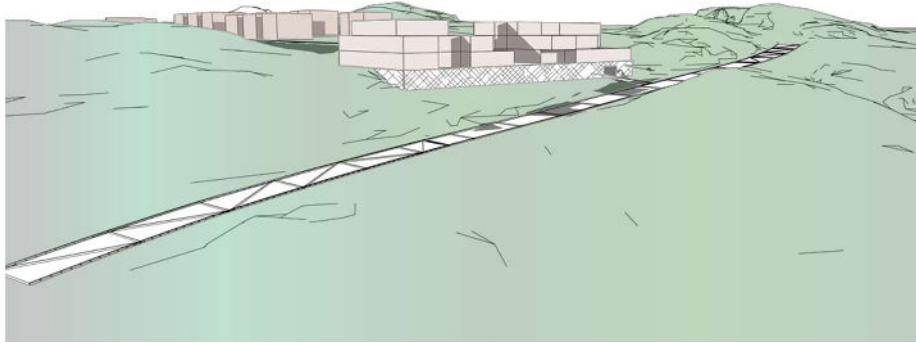
Når det gjelder myke trafikanter, er det planlagt fortau langs tilkomstvegen fra vest frem til blokkbebyggelsen. Videre er det tenkt å anlegge en tverrforbindelse fra samme området ned til tilkomstvegen i øst. Dette gjør at myke trafikanter har kortere vei ned til Strusshamn-krysset og tilhørende kollektivtilbud.

Det legges også opp til et større uteoppholdsareal vest for blokkbebyggelse hvor man baserer seg på å ta vare på det naturlige terrenget med eventuelle opparbeiding og anlegging av ulike tiltak som f.eks. lekeapparater, hinderløype og akebakke. Tenkt plassering er også gunstig ettersom arealet strekker seg mot midten av planområdet, og er derfor lett tilgjengelig for alle boligene.

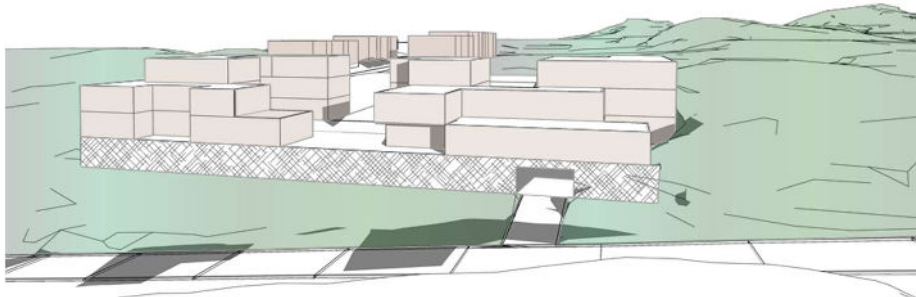
Utnyttelse og byggehøyde

Utnyttelsen i gjeldende plan tillater bebygd areal (%BYA) på eneboliger (25%) og leilighetsbebyggelse på 40%. I det videre planarbeidet må det gjøres en vurdering om det tilstrekkelig med angitt utnyttelsesgrad eller om planområdet må utnyttes høyere.

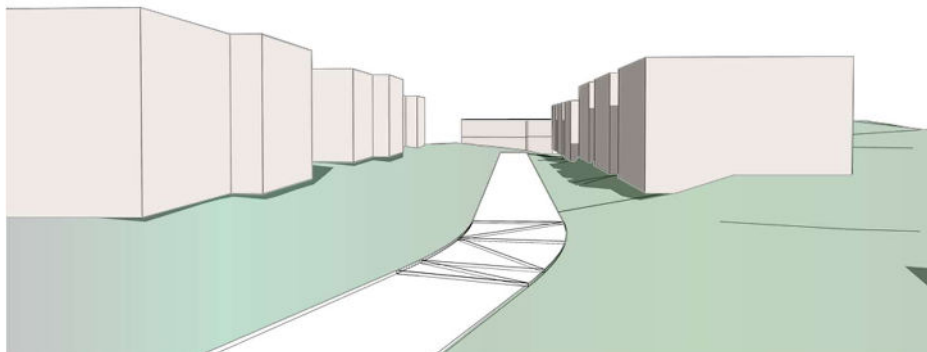
På dette stadiet har man ikke tatt stilling til byggehøyder, men man har forsøkt å plassere bebyggelse iht. terrenget for å minimere fjernvirkninger og ivareta solforhold. Dette gjelder spesielt i øst hvor terrenget faller mot tilkomstveg. Videre er det nokså stor avstand til nabobebyggelse. Man tenker å anlegge bebyggelse langs med tilkomstvegen ifra kote +98 og +96 for spredt boligbebyggelse. Blokkbebyggelsen er tenkt plassert med 1. etasje på ca. kote + 92,5, hvor parkeringskjeller kan få direkte adkomst uten særlige høydeforskjeller til hovedvegen. Man ser da for seg en maksimal byggehøyde på ca. kote + 102 for denne delen av bebyggelsen. Det er naturlig at småhusbebyggelsen ikke vil



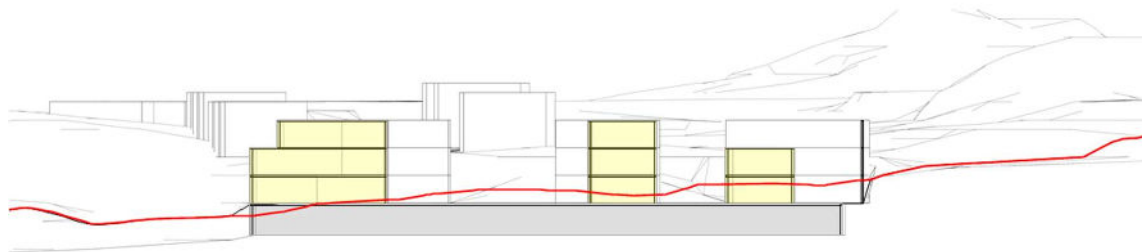
Figur 31 – Perspektivskisse fra sørøst



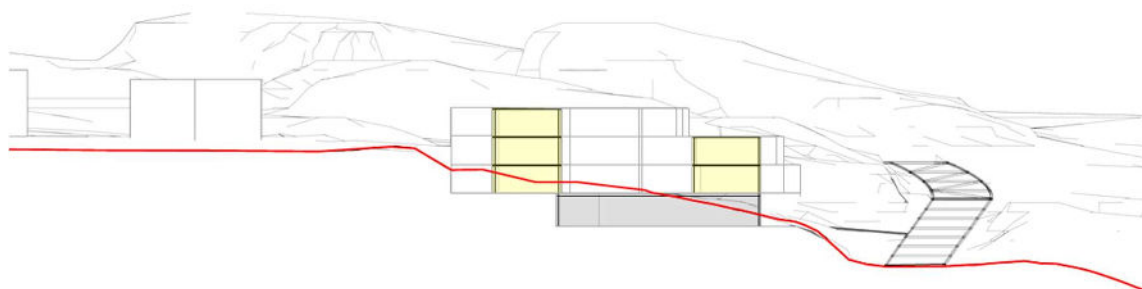
Figur 32 – Perspektivskisse fra øst



Figur 33 – Perspektivskisse fra vest



Figur 34 - Prinsippsnitt nord-sør



Figur 35 - Prinsippsnitt øst-vest

Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

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

- Hvordan forholder prosjektet seg til analysen av området/nærområdet? (Terrenginngrep, muligheten for å ta vare på viktige landskapselement. Veg og bebyggelse i forhold til eksisterende terreng. Silhouetteeffekter. Eksisterende snarveger som må tas vare på. Myrer, vassdrag og andre viktige naturtyper. Overvann.)

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. De flate terrengpartiene medfører mindre grunnarbeider slik at mer av landskapet kan videreføres, og samtidig vil medføre mindre forflytning av masser. I øst vil boliger bli bygget inn i terrenget slik at bebyggelsen fremstår mindre dominerende. Utearealer kan derimot etableres like vest på ulike planeringsnivåer.

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.

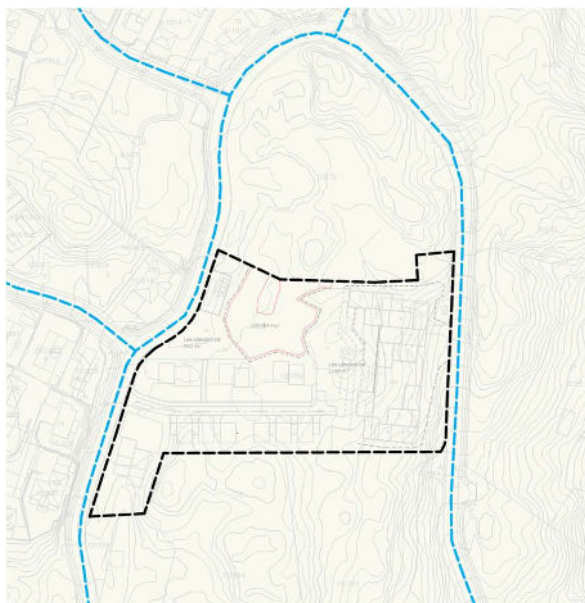
- Hvilke virkninger har prosjektet utenfor planområdet? Positive og negative effekter. Infrastruktur, trafikk, barn og unge mv.

Prosjektet vil på ulike måter påvirke forhold utenfor planområdet. Positive påvirkninger kan komme av realisering av vedtatt reguleringsplan, samt høyere boligandel på mindre arealer, i tråd med fortetningsstrategier og samlokalisering nært senterområder. Samtidig ser det ut til at man i liten grad vil påvirke annen bebyggelse, både hva gjelder solforhold og utsiktsforhold. Videre vil man i større grad detaljere delfeltet med egne arealer avsatt til veg, leke- og utearealer samt renovasjonsformål.

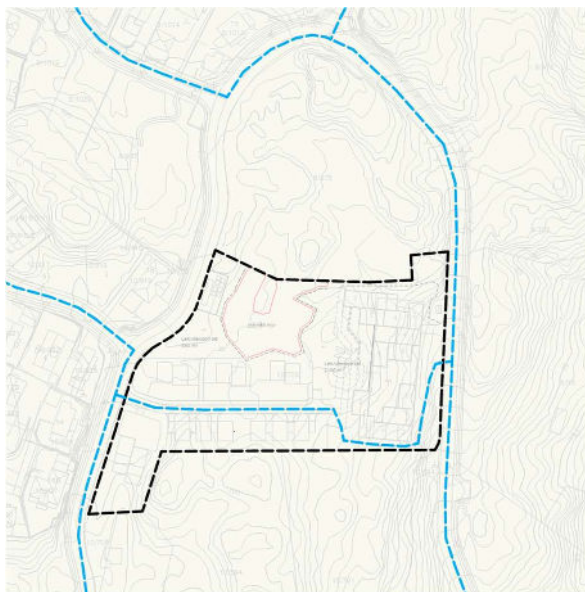
Utbygging av området vil medføre økning av trafikken på nærliggende tilkomstveger, men eksisterende samferdselsanlegg skal være dimensjonert for ny utbygging, samtidig som at pågående planprosess for nytt kryss mot fylkesvegen har til hensikt å forbedre trafikksituasjonen for dette aktuelle punktet. Det påpekes at det er opparbeidet sammenhengende fortau ifra planområdet til Strusshamnskrysset. En økt boligmasse vil følgelig medføre økt press på sosial infrastruktur som skole og barnehage. Videre vil flere harde flater kunne medføre mer overvann og flomdannelse som må undersøkes videre i planprosessen. Steinsprang er også mulige faremomenter hvor utbygging kan få påvirkninger langs eksisterende terreng.

Planinitiativet tar som nevnt sikte på å skape en tverrforbindelse over planområdet, som også vil bidra til å redusere avstanden for eksisterende og planlagte boliger sørvest for planområdet. Reduksjonen vil bidra til å senke terskelen for å benytte miljøvennlige transportmidler ved at avstanden kortes ned. Utklippene i figur 36 og 37 viser konseptet for ganglinjer før og etter en

utbygging av planområdet, i retning Strusshamnkruset.



Figur 36 – Raskeste ganglinje dagens situasjon



Figur 37 – Raskeste ganglinje fremtidig situasjon

- Beskriv behov for aktuelle utredningstema (hvis planen er omfattet av KU-kravet, beskrives dette under)

Planforslaget foreløpig vurdert å være avhengig av utredninger av følgende forhold:

- Støy
- Vann, avløp og overvann
- Naturmangfold

Rasfare *kan* være et aktuelt tema, men det er ikke registrert fare for steinsprang i verken kommunens risikokart eller NVEs risikokart. Egne analysekart basert på digitalt kartgrunnlag viser derimot at det er små partier langs planområdets østlige grense som overstiger 35 grader (70 % helning), jf. figur 16 og 25.

- Beskriv potensielle konsekvenser for massehåndtering (dyrket mark, forslag til planavgrensning, plassering av tiltak, massebalanse mv.)

Planområdet består av skog- og lyngområder, og løsmassene må derfor erstattes av steinmasser på de arealene som skal bebygges med boliger og infrastruktur. Det tas sikte på å plassere høydenivå for bebyggelsen på en slik måte at man oppnår så god massebalanse som mulig, hvor uttak av masser for bebyggelsen i øst kan benyttes til å fylle opp arealene sentralt og vest i planområdet. De masseutsiftede løsmassene kan benyttes internt på fellesområder, samt i randsoner og som toppdekke for eventuelle fyllingsutslag.

Massebalanse vil således være et mål for planforslaget.

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

Er det spesielle utfordringer i forhold til samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet?

Boligbebyggelse omfattes ofte av de samme risiko-forholdene, knyttet til sikkerhet for myke trafikanter, risiko for naturskapt hendelser som påvirker bygninger, samt andre stedsavhengige ulykkestyper. I denne saken har vi foreløpig vurdert følgende som aktuelle uønskede hendelser:

- Overvann og flom /havnivåstigning
- Tilkomst for utrykningskjøretøy
- Trafikksikkerhet
- Fall i bratt terreng
- Rasfare

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

- Krever planen konsekvensutredning og ev. utarbeidelse av planprogram? (jf. forskrift om konsekvensutredninger § 6 og § 8) Skriv vurderingen. Begrunnelsen skal gjøres i henhold til forskrift om konsekvensutredninger § 6 og § 8.
§ 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 lenge 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

Reguleringsplaner 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.

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 og reguleringsplan 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 legge opp til boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur, og det er derfor ikke nødvendig å vurdere nærmere etter bokstav a. Dette medfører også at bokstav b faller vekk.

Oppsummering

Ettersom planområdet er i samsvar med overordnet plan og kun skal tilrettelegges for boliger med tilhørende infrastruktur, vil ikke planen ha behov for konsekvensutredning eller vurdering om konsekvensutredning iht. forskriften.

Planprosessen og samarbeid / medvirkning (jf. forskriftens §1, andre ledd

bokstav h, j og k)

- Er det vesentlige interesser som berøres av planinitiativet?
Man er ikke kjent med at planinitiativet vil berøre andre interesser. Området omfattes av én eiendom, regulert til boligbebyggelse i overordnet plan.
- Hvilke offentlige instanser og andre interesserte skal varsles om planoppstart? Beskriv aktuelle offentlige høringsinstanser, velforeninger eller andre interesseorganisasjoner, FAU, nærliggende barnehager mv.
Det er naturlig at planprosessen skjer i samråd med flere av kommunens avdelinger. Utover dette krever planarbeidet særlig medvirkning fra Fylkeskommunen, Statsforvalteren, BIR og Statens vegvesen. Sektormyndighetene ovenfor bør varsles om oppstart av planarbeid. Aktuelle avdelinger i kommunen bør stille på oppstartsmøte. Det er såpass lang avstand til barnehage og skole at arealene tvisomt benyttes av disse etatene i sine aktiviteter, og både FAU, skoler og barnehager er derfor unødvendige å varsle.
- Omtal prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, naboer og andre berørte.
Det må opprettes dialog med VA i forbindelse med utarbeidelse av VAO-rammeplan. Tilknytningspunkt mot kommunal veg må vurderes i samråd med Samferdsel i kommunen, både i forhold til regulert tilkomst, men også skissert gangveg mot øst.

Vedlegg:

- Planavgrensning i SOSI
- Skisser
- 2 analysekart
- Vurdering av krav til konsekvensutredning
- Forslag til fremdriftsplan