

Vår ref.:
2018/4049-6

Saksbehandler/Direkte
Solveig Irene Olsen/56 15 85 99

Deres ref.:

Dato:
05.06.2018

Gbnr 12/330 m.fl. - Referat fra oppstartsmøte

Referatet skal omtale alle temaer som er nødvendige for å klargjøre forutsetningene for det videre planarbeidet og utformingen av det endelige planforslaget.

Møtedato: 07.06.18			
Møtedeltakere			
Forslagsstiller:	Ento Eiendom AS v/Jarle Kennet Valøen		
Telefon:	920 18 752	E-post:	mtvbyggeiendom@gmail.com
Plankonsulent:	JMN Plan & arkitektur AS v/Jan Nilsen og Ole Dalehaug		
Telefon:	91871232/485 03 567	E-post:	jan@jmnplan.no
Deltakere fra forslagsstiller:			
Jan Nilsen og Jarle Kennet Valøen og Lars Norheim			
Deltagere fra Areal og samfunn:			
Solveig Irene Olsen og Kjetil Øvregaard Østebø			
Øvrige deltakere:			
Lisbeth Marie Aasebø, Ove Pedersen			

1. Forslagsstillers intensjoner med planforslaget

1.1. Beliggenhet/tilkomst

Forslagsstiller ønsker primært tilkomst fra fylkesvegen, men vil ikke helt utelukke atkomst fra kommunal veg.

Planområdet, gbnr. 12/330 m.fl., er på ca. 16 daa. og ligger i et veletablert boligområde i Marikoven med flott sjøutsikt mot både nordvest og mot øst. Videre sokner området til Strusshamn skolekrets som i likhet med FV 213 ikke har hatt kapasitet til videre utbygging. Det er nå lagt konkrete planer for både vegutbygging (Askøypakken) og skoleutbygging (Skogstunet), som gjør at grunneier ønsker å starte prosessen med regulering av området.

1.2. **Formål, omfang**

Hovedintensjonen med planforslaget er å tilrettelegge for boliger med fokus på moderne arkitektur, miljøvennlige løsninger og gode vilkår for oppvekst og bomiljø. Det er på nåværende tidspunkt ikke tatt stilling til antall boenheter eller boligtype. Prosessen videre vil avgjøre hvor mange boenheter som kan plasseres innenfor planområdet og hvilken type boligstruktur som passer området.

1.3. **Viktige vurderingstemaer**

Adkomst til området. Hovedatkomst fra fylkesvegen. Nilsen har vært i kontakt med Bjørn Egil Olsen vedr. atkomst fra kommunal veg. De har avtalt direkte kontakt med han dersom dette blir aktuelt.

1.4. **Samarbeid og medvirkning**

Barn- og unges representant i plansaker/folkehelsekoordinator vil bli trukket med i planprosessen fra kommunens side. Hennes merknader underveis i planprosessen vil gi føringer for planarbeidet med tanke på barn- og unge og folkehelse.

2. Nasjonale forventninger, statlige retningslinjer

Viktige føringer for det aktuelle planarbeidet:

- Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.
- Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.
- Det skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging.
- Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Kommunene skal avsette tilstrekkelige, store nok og egnet areal til barnehager. Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.

3. Regionale planer

Planer som er særlig aktuelle for planforslaget:

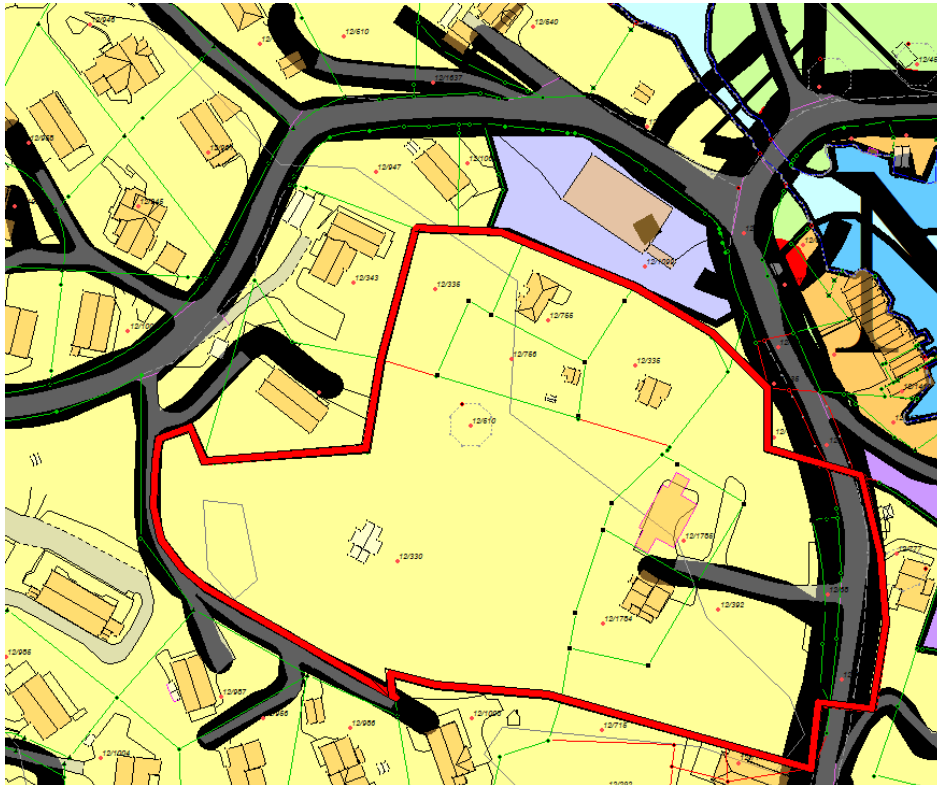
- Regional areal- og transportplan for bergensområdet
- Regional plan for folkehelse
- Regional plan for klima og energi

Listen er ikke uttømmende.

4. Kommunale planer og føringer

4.1. **Kommuneplanens arealdel 2012-2023**

- Plankart
Området er avsatt til nåværende boligformål.



- Planbestemmelser
Plankrav pga. tiltakets størrelse (over 4 boenheter), pkt. 3.4
Rekkefølgekrav skole- og barnehage, pkt. 3.9
Rekkefølgekrav gang- og sykkelveg til nærmeste skole, pkt. 3.6
Krav til parkering, pkt. 5.1
Byggrense mot fylkesveg, pkt. 7.1
Krav til geologisk undersøkelse, pkt. 4.1. (kommunens aktsomhetskart)
Krav til uteoppholdsareal, pkt. 8.2 (rekkefølgekrav)
Krav til lekeareal, pkt. 8.3 (rekkefølgekrav)
Avkjørsel til fylkesveg, pkt. 7.2
Støysoner, kap.14

4.2. **Kommuneplanens samfunnsdel 2015-2030**

Her er det viktig å frem hvordan samfunnsdelen ivaretas i planforslaget med hensyn på helse, levende lokalsamfunn, klima og miljø, grønne- og blå strukturer, natur- og friluftsområder, barn- og unge og næringsliv. Ta utgangspunkt i hovedmålsettingene i samfunnsdelen. Husk også at samfunnsdelen regnes som kommunens folkehelseplan.

4.3. **Kommunale temaplaner**

Se vedlegg for oversikt over kommunale temaplaner. Planer som er særlig aktuell for planforslaget:

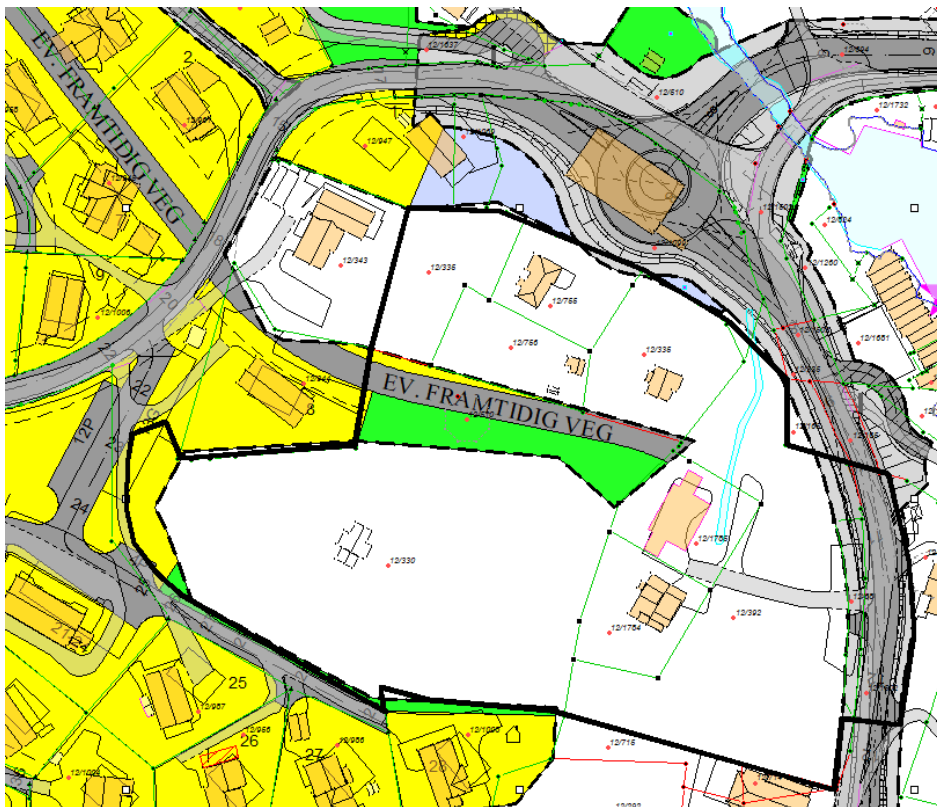
- Kommuneplanens arealdel 2012-2023
- Kommuneplanens samfunnsdel 2015-2030
- VVA-norm 2006
- Vegnorm for Hordaland 2015
- Energi og klimaplan 2011-2014
- Skolebruksplan 2013-2013
- Trafikksikringsplan 2014-2018

5. Reguleringsplaner

- Gjeldende planer
Ingen
- Tilgrensende planer
Plan 23 – Adolf Olsen Eiendom Marikoven, stadfestet 25.06.69
Plan 278 – FV 213 Skiftesvik-Marikoven, g/s veg og vegutbedring, stadfestet 09.12.09

En liten del av planforslaget overlapper deler av plan 23 på følgende formål: Friområde og vegformål.

En liten del av planforslaget overlapper plan 278 på følgende formål: Vegformål



Foreslått planområde merket med svart sett i forhold til eksisterende planer

- Planer under arbeid
Ingen

6. Konsekvensutredning (KU)

Forslagsstiller har gjort følgende vurdering av KU:

«Vurdering av § 6 bokstav b

Ettersom planforslaget skal omfatte boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur vil alle planer og tiltak fra pkt. 1 til og med pkt. 24 og fra pkt. 26 til og med pkt. 30 falle bort da disse planene og tiltakene i all hovedsak går ut på etablering av større anlegg for energi, VA, renovasjon, samferdsel, militæraktivitet og lignende. Pkt. 25 vil derfor være den eneste av tiltakene som potensielt kan treffe planforslaget, og punktet lyder som følgende: Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.

Planområdet ligger like etter Pøyla i Marikoven og omfatter et areal som i dag er avsatt til eksisterende boligområde i KPA. I nord vil planområdet grense mot areal avsatt til næringsbebyggelse, men som i gjeldende reguleringsplan 213 for Fv. 213 Skiftesvik – Marikoven er regulert til samferdselsformål.

Planområdet vil derfor ikke være konsekvensutredningspliktig etter § 6 bokstav b.

Vurdering av § 8 bokstav a

I vedlegg II skal tiltakene konsekvensutredes dersom de kan få vesentlige virkninger etter § 10. Vedlegg II omfatter jordbruk, skogbruk og akvakultur, utvinningsindustri, energianlegg, produksjon og bearbeiding av metall, mineralindustri, kjemisk industri, næringsmiddelindustri, tekstil-, lærvare-, trevare- og papirindustri, gummiindustri, infrastrukturprosjekter, turisme og fritid eller utvidelser eller endringer av disse. I tillegg omfatter vedlegg II et punkt for andre prosjekter hvor disse omfatter næringsvirksomhet og industrianlegg.

Planforslaget vil ikke falle inn under noen av disse kategoriene og planen er således ikke konsekvensutredningspliktig etter § 8 bokstav a.»

Planmyndighetene stiller seg bak denne vurderingen og mener at planen ikke utløser KU.

7. Planmyndighetenes vurdering

7.1. Generelt

Planavgrensningen må endres noe ved å tilpasses eksisterende planer. Planavgrensningen må også endres mot vest og nordvest slik at eksisterende uregulerte boliger blir en del av planen, samt å få regulert bort hele den fremtidige vegen i plan 23. Det må også sees på endring av planavgrensningen i sørøst.

7.2. Formål

Foreslåtte hovedformål boligbebyggelse er ikke i strid med overordnet plan.

7.3. Bebyggelsesmønster og bebyggelsesstruktur

Arkitektur, estetikk og kvalitet

Boligene bør tilpasses tomtene og ikke omvendt. Dette for å unngå unødige terrenginngrep.

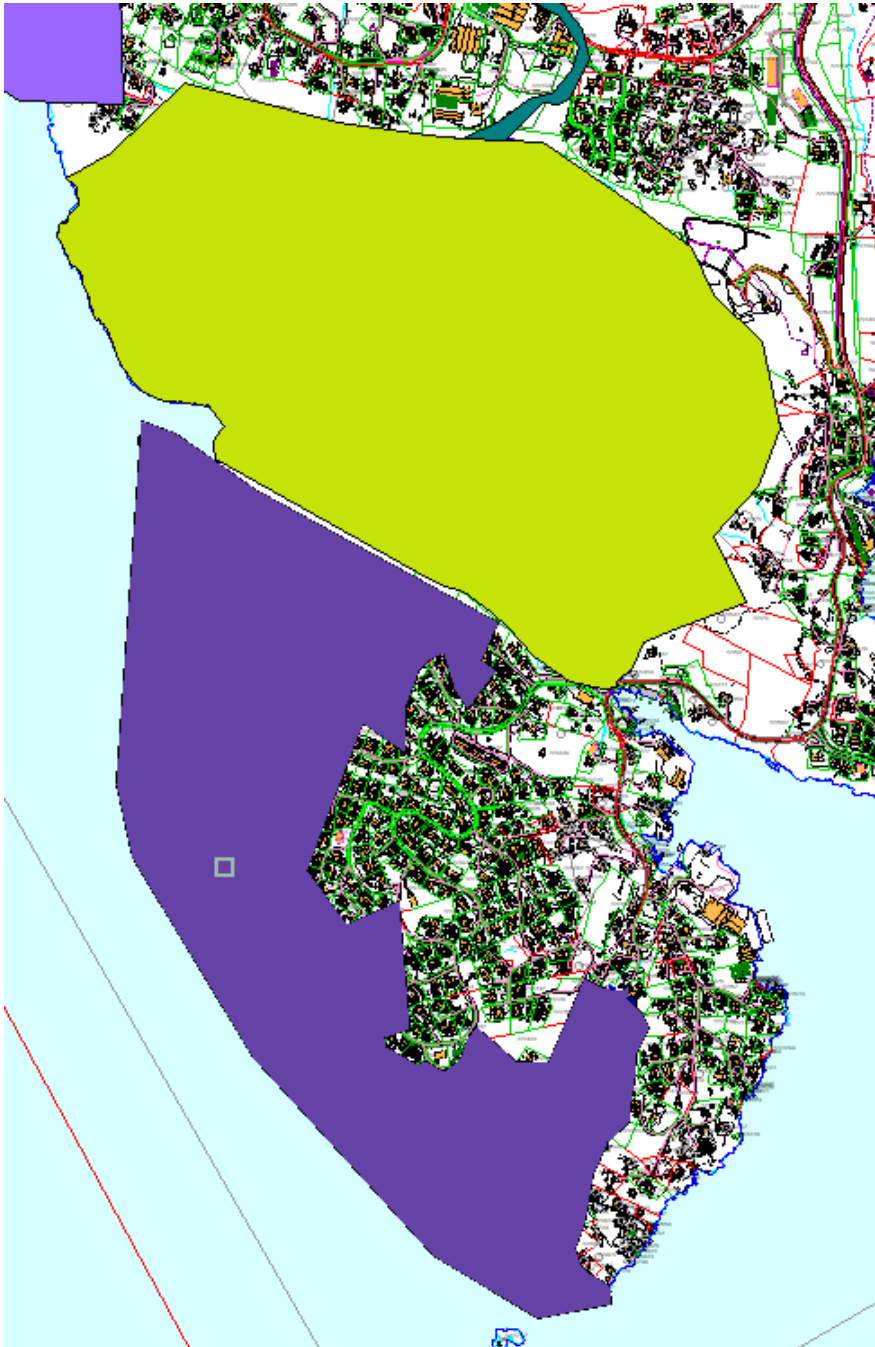
7.4. Grønnstruktur og landskap

Naturmangfold

I artsdatabanken.no er det ikke gjort funn av arter. Heller ikke på Miljødirektoratets naturbase. Naturmangfoldloven §§ 8-12 må likevel vurderes som en del av planbeskrivelsen.

Grønnstruktur

Området er ikke en del av en sammenhengende grønnstruktur. Det må likevel vises snarveger til den kommunale vegen slik at man derfra kan følge vegen og komme seg ut i LNF området vest for Adolf Olsen feltet, samt ned til Pøyla. Begge disse områdene er registrert som friluftsområder, Eidsvika og Tresmarka. Se utsnitt under:



Uteoppholdsarealer

Uteoppholdsarealer og lekearealer må ikke ligge støyutsatt mot fylkesvegen eller den kommunale vegen. Man bør også unngå å plassere lekearealer i tilknytning til renovasjon. Ellers er det kommuneplanens bestemmelser som gjelder hva angår disse arealene. Sentral solrik plassering.

7.5. Samferdsel

Veg og trafikk

Byggrense mot fylkesvegen må settes til 30m. Ev. avkjørsel til planområdet må avklares med SVV. Eksisterende avkjørsel fra fylkesvegen må tilknyttes ny avkjørsel. Vegstandard i Vegnorm for Hordaland legges til grunn for vegbredder m.m.

Myke trafikanter

Gang- og sykkelveg til nærmeste skole må være etablert fra avkjørselspunktet til skolen. Regulering av fortau internt i planområdet følger av vegnormen. Mer enn 50 boenheter utløser fortau internt i planområdet.

Parkering

Parkering bør primært tilrettelegges p-hus/under bakken. Overflateparkering bør kun reserveres for gjester. Krav om ladestasjon for elbiler må inn i bestemmelsene. Kommuneplanens bestemmelser for både parkering og sykkelparkering er forøvrig gjeldende.

Kollektivtransport

Eksisterende busstopp i begge retninger er etablert ved krysset til Adolf Olsen feltet. I gjeldende vegplan plan 278 er busstoppet flyttet mot sør siden det skal etableres rundkjøring i eksisterende krysset til Adolf Olsen feltet.

7.6. Barn og unges interesser

Er det tegn til lek i planområdet? Hvordan kan dette i så fall ivaretas i planen. Er det stier i planområdet som brukes som snarveier? Det bør i så fall sikres og muligheten for snarveg opprettholdes. Det bør også sikres gode fellesarealer og lekearealer med gode kvaliteter og innhold. Det må tilrettelegges for både små og større barn. Kommuneplanens bestemmelser fastsetter blant annet størrelse og antall.

7.7. Kulturminner, verneverdig kulturmiljøer og landskap

Det er ikke registrert kulturminner eller kulturmiljøer i kommunen kartbaser. Temaet må likevel belyses i planbeskrivelsen.

7.8. Risiko og sårbarhet

Risiko og sårbarhetsanalyse (ROS)

Vedtatte akseptkriterier/mal fra Askøy kommune, TEK 17, NS4814, risiko innenfor og utenfor planområdet, veileder fra DSB skal benyttes ved utarbeiding av Ros-analyse.

Forurensning

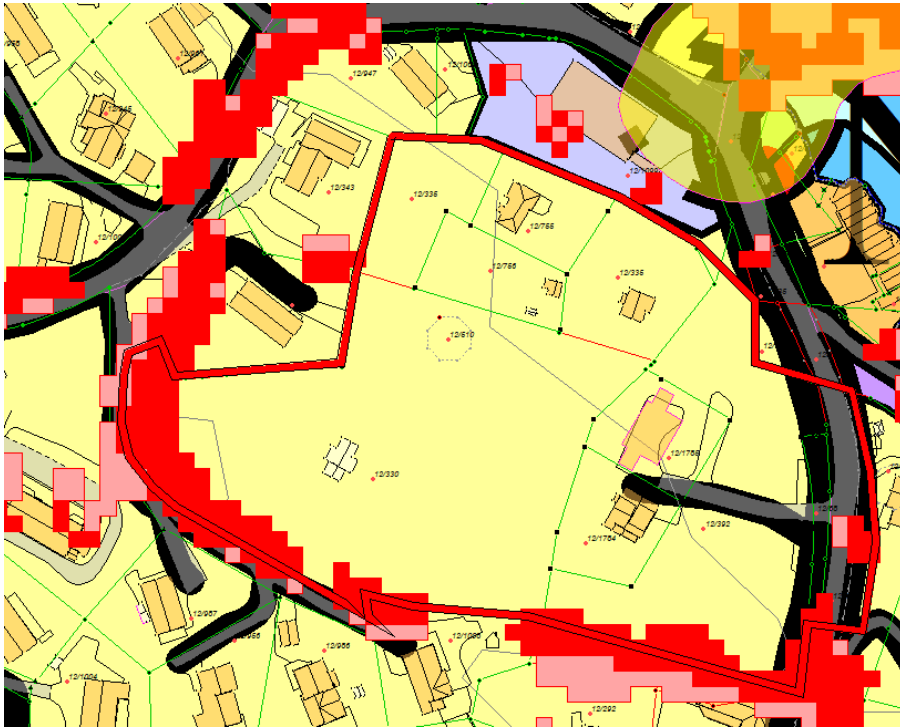
Det er ikke registrert mulig forurensning i kommunen kartbaser. Det har heller ikke vært virksomhet innenfor planområdet som tilsier at det er forurensning i grunnen. Temaet må likevel belyses i planbeskrivelsen.

Støy

Støy må utredes. I forbindelse med utbygging av næringsområde i Marikoven, plan 413, legges det opp til en utbygging på ca. 26 700 m² BRA til formålene lager, kontor, parkering, industri og verksted. Tungtrafikk vil derfor bli en del av hverdagen. Ta kontakt med Abo Plan & arkitektur ved Unni Sjursen for mer informasjon.

Geotekniske forhold

Deler av området er avsatt i kommunens aktsomhetskart med steinsprang. Se utsnitt under. Det er derfor krav om geologisk undersøkelse av fagkyndige. Undersøkelsen vil vise om hensynssoner skal reguleres i planen, samt hvilke tiltak som må gjennomføres.



Utsnitt av kommunens aktsomhetskart steinsprang

Flom

Flomveger må sikres. Viktig at flomvegen ikke går inn i eksisterende bygninger på andre siden av vegen eller i planområdet. Husk at fortauskanter kan hindre vannet å gå i ønsket retning. Flomveger er et viktig tema i VAO-rammeplanen.

7.9. Nærmiljø

Naboforhold

Sol, utsikt, innsyn, støy, støv, lysforurensning, økt trafikk er noen av punktene som må vurderes opp mot eksisterende boliger i planområdet.

Kvaliteter nærmiljø

Eksisterende, manglende og nye kvaliteter som tilføyes (lekearealer g/s vegger trafikkisikkerhet, grønnstruktur mm).

Bygge- og anleggsperioden

Støy, trafikkisikkerhet (barn og unge/skoleveg), riggområder, T-1442

7.10. Helse

Tilgjengelighet

En del av boenhetene må avsettes som tilgjengelige boenheter. Tilhørende uteoppholdsareal og lekeareal med tilkomst må også være tilgjengelig. Det samme gjelder p-plasser. I bestemmelsene må det fremgå hvilke boliger dette gjelder.

Folkehelse

Snarveger, sykkelveger, aktivitets/møte- og lekearealer for alle aldre og årstider, beplantning, estetikk, trivsel, tilhørighet, identitet.

Sjø og Vassdrag

Vassdrag

Det kan se ut som det har vært et bekk i området, men at denne nå er lagt i rør.

Sjø

Området ligger på andre siden av fylkesvegen av strandsonen. Området ligger heller ikke innenfor den funksjonelle strandsonen. Det er derfor ikke knyttet strandsonerinteresser til planområdet. Hvordan komme seg ned til strandsonen. Bruk av nærområdet.

Kommunaltekniske anlegg

Vann- og avløp, overvannshåndtering

Det må utarbeides VAO-rammeplan for planområdet. Denne skal utarbeides av fagkyndige innen fagfeltet. Overvannsløsninger skal beskrives, flomveger skal sikres. Overvannets kal helst løses på overflaten f.eks. som en del av uteoppholdsarealet. Løsninger med kum kan fort gå tett, og er avhengig av at den enkelte vedlikeholder kummene.

Offentlige VA-ledninger ligger i den kommunale vegen til Adolf Olsen feltet. Når plan 278 blir bygget vil ledningene også komme i hovedvegen. Da vil det bli mulighet til å kople seg på der også. Man må opp med brannvann til området.

Renovasjon

Det må avsettes arealer til renovasjon innenfor planområdet. Det anbefales en tett dialog med BIR. RTP skal være godkjent av BIR. Det er viktig at det er samsvar mellom godkjent RTP og plankart ved utforming av renovasjonsanlegg (tilkomst, størrelse, snuareal, m.m.). Det anbefales derfor at vilkår i godkjenning fra BIR sjekkes grundig.

Reguleringsbestemmelser

Rekkefølgekrav

Rekkefølgekrav skole- og barnehage
Rekkefølgekrav gang- og sykkelveg til nærmeste skole
Rekkefølgekrav til opparbeiding av uteoppholdsareal
Rekkefølgekrav til opparbeiding av til lekeareal
Rekkefølgekrav til opparbeiding av interne veger, kryss m.m.
Annet

Kart

Kartgrunnlag

Grunnkartet som benyttes må ikke være eldre enn 6 mnd.

Eiendomsgrenser

Det må rekvireres kartforretning for ikke oppmålte grenser mot naboer.

Planavgrensning

Planavgrensning vil bli sendt som sosifil fra kommunen. Det er kommunen som fastsetter plangrensen.

Planbetegnelse

Fastsette planbetegnelse etter kommunens standard, plannummer tildeles etter melding om oppstart.

Fremdrift

Underveismøte, dato:

Vil ha underveismøte. Møte når merknadene er kommet for gjennomgang. Planfremstiller tar kontakt for møtedato.

Felles saksbehandling for reguleringsplaner og byggesaker:

Det er anledning til å be om felles behandling av plan og byggesak, jf. pbl. §§ 1-7,12-15 og 21-4. Dette blir imidlertid ikke anbefalt.

Saksbehandlingstid

Når forslaget til reguleringsplan er mottatt av kommunen, skal kommunen snarest, og senest innen tolv uker eller en annen frist som er avtalt med forslagsstiller, avgjøre om forslaget skal fremmes ved å sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn og behandles etter reglene i §§ 12-9 og 12-10. Kommunen kan samtidig fremme alternative forslag til regulering av arealet. Finner ikke kommunen grunn til å fremme forslaget, skal forslagsstilleren innen tre uker underrettes ved brev. Er forslaget i samsvar med kommuneplanens arealdel eller områderegulering, kan avslaget kreves forelagt kommunestyret, jf. pbl. §§ 12-11.

Saksbehandlingstiden begynner ikke å løpe før komplett planforslag er mottatt.

Det gjøres oppmerksom på at plansaken vil bli arkivert som ubehandlet dersom det ikke er aktivitet i saken innen ett år. Dersom saken likevel ønskes behandlet, må det bes om nytt oppstartsmøte.

8. Planmyndighetens konklusjon:

Oppstart anbefales.

Følgende utredninger kreves:

- 1.1. VAO-rammeplan
- 1.2. Sol-/skygge (hvis naboer blir berørt lek)
- 1.3. Geologiske undersøkelser
- 1.4. Støyrapport

Det kan bli behov for ytterligere utredninger underveis i planprosessen.

Planmyndighetene viser for øvrig til kravspesifikasjon i kommunens planveileder.