



KOMMUNE

Referat fra oppstartsmøte

Gbnr. 18/2, Kollevåg. Reguleringsplan, næringsområde

Dato: 05.02.20

Innhold

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

8. Avklaringer og konklusjoner	1
8.1. Avklaringer og konklusjoner det er enighet om	1
8.2. Vesentlige punkter det er uenighet om	1
8.3. Er det aktuelt å stoppe planinitiativet?	1
8.4. Punkter som gjenstår å avklare	1
9. Utforming av endelig planforslag.....	1
10. Evt. felles behandling av plan- og byggesak	1
11. Planprosessen mot kommunen.....	1
11.1. Hva skal kommunen bidra med.....	1
11.2. Undervegs møter	1
11.3. Overordnet fremdriftsplan	1
11.4. Kontaktperson i kommunen.....	1

1. Innledning

1.1. 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».

1.2. Mottatt planinitiativ

Kommunen mottok 18.01.20 planinitiativ for en del av gbnr. 18/2, Jonasdal. Planinitiativet er utarbeidet av Geoplan as på vegne av forslagsstiller Hanøytangen næringspark as. Planinitiativet er gjennomgått av kommunen før oppstartsmøtet, og referatet baseres på denne gjennomgangen samt opplysninger og diskusjoner i oppstartsmøtet.

1.3. Deltakere på oppstartsmøtet

Representanter fra:	Navn	E-post	Ev. stilling / firma mv.
Forslagsstiller			
	Robert Næss	Robertnoss85@gmail.com	Hanøytangen næringspark as
Fagkyndig plankonsulent	Solveig Valland	Solveig.valland@geoplan.no	Geoplan as
	Ingeborg Jensen	Ingeborg.jensen@geoplan.no	Geoplan as
Kommunen v/planmyndigheten (seksjon byggesak og private planer)	Solveig Irene Olsen	sjol@askoy.kommune.no	Fagansvarlig private planer
	Stein Are Høviskeland	saho@askoy.kommune.no	Saksbehandler
Kommune v/ øvrige avdelinger	Ove Pedersen	ovpe@askoy.kommune.no	VA-etaten
	Målfrid Eide	maei@askoy.kommune.no	Fagansvarlig miljø og landbruk
Andre			

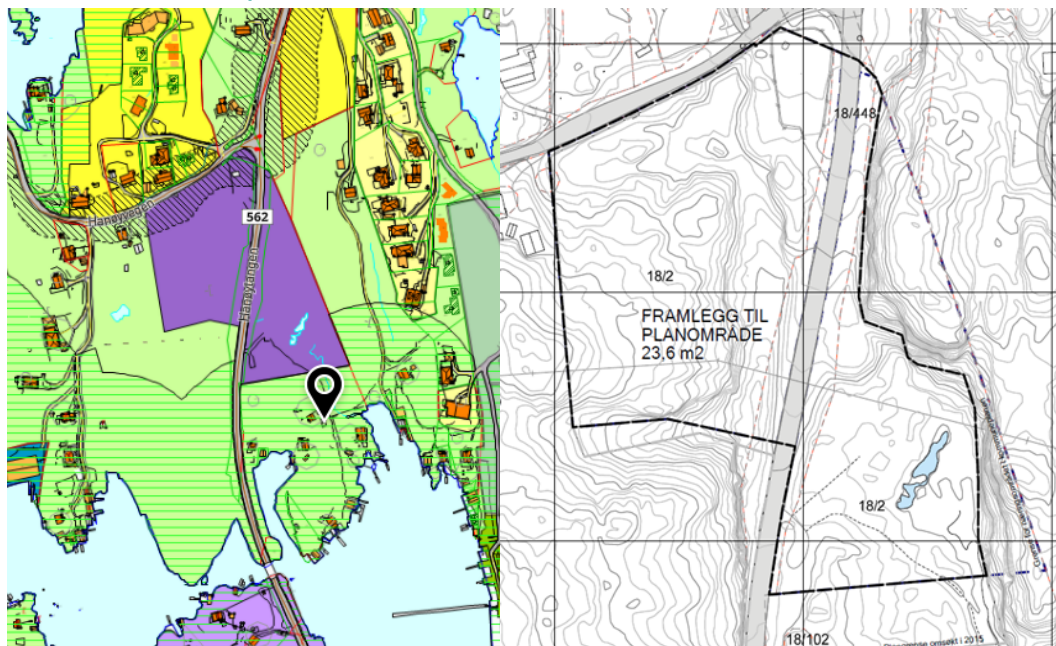
2. Formålet med planen

Hensikten med planen er ifølge planinitiativet er å regulere området til næringsvirksomhet med tilhørende infrastruktur. Det skal i hovedsak legges til rette for tomter som kan selges til næringsvirksomhet. Næringsvirksomheten kan være servicefunksjoner for Hanøytangen, kurs og konferansesenter, småindustri osv. Eksempel kan være elektro- rørlegger- og isolasjons-bedrifter.

Fremtidig arealformål vil være næring, forretning/ kontor, forretning/ industri, kontor/ lager, næring/ tjenesteyting og lignende.

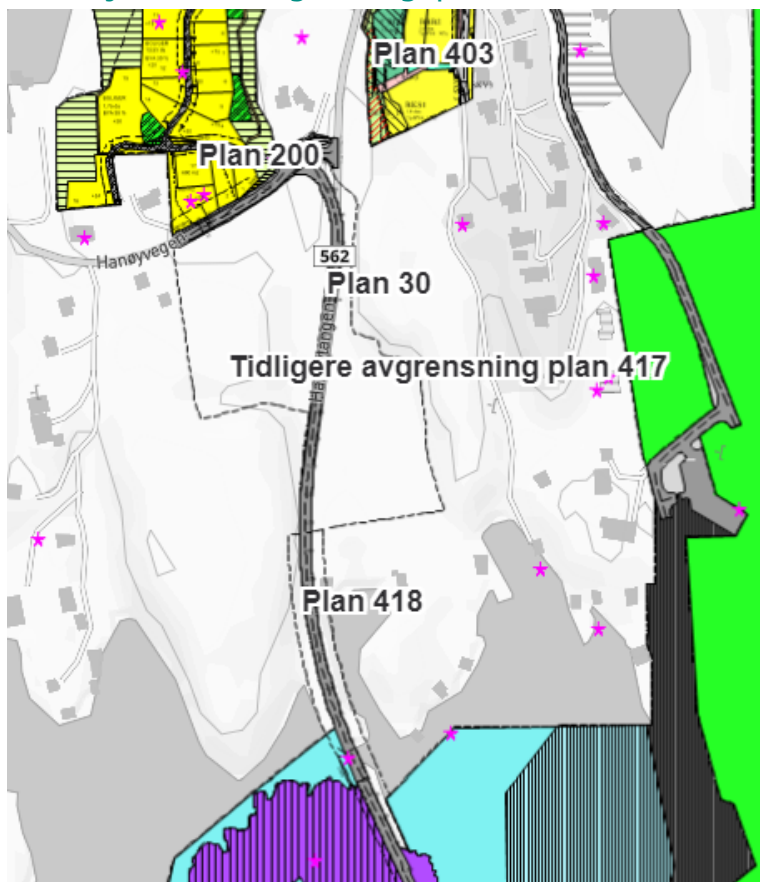
3. Plansituasjon og føringer

3.1. Kommuneplanens arealdel



Forslaget til planavgrensning som er sendt inn sammen med planinitiativet omfatter kun areal som er avsatt til næring i kommuneplanens arealdel. Arealet grenser til funksjonell strandsoner i sør. Planavgrensningen må i sør utvides slik at vegareal tas med frem til grensen for plan 418. Vegutvidelse/etablering av gang- og sykkelveg vil måtte skje i LNF – område.

3.2. Gjeldende reguleringsplaner i området



Plan 30 – Varøprosjektet er gjeldende for deler av det foreslåtte planområdet (regulert veg, FV 562 gjennom planområdet).

I nord grenser planområdet til plan 200 - Reg. plan boligformål gnr. 18 bnr. 2 m.fl. FV 562 nord for foreslått planområde er regulert i plan 200.

3.3. Pågående planarbeid i eller omkring planområdet

Sør for planområdet pågår det arbeid med omregulering i plan 418 - Omregulering del av Hanøytangen industriområde.

Nordøst for planområdet pågår det arbeid med å regulere et ca. 18 daa stort område til boligformål, 38 boenheter, i plan 403 – Friluftsvegen vest.

3.4. 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/>

2011 – Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen:

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/differensiert-forvaltning-strandsonen/id636763/>

Regionale føringer:

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

Regional areal- og transportplan for bergensområdet 2017 – 2028:

https://www.hordaland.no/globalassets/for-hfk/plan-og-planarbeid/regionale-planar-under-arbeid/regional-atp/regional-areal--og-transportplan-for-bergensomradet_2017_30.10.17.pdf

Regional næringsplan:

<https://www.hordaland.no/globalassets/for-hfk/plan-og-planarbeid/regionale-planar/regional-naringsplan.pdf>

Regional plan for klima og energi

3.5. Aktuelle kommunale temaplaner

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/127-norm-for-kommunale-vei-vann-og-avlopsanlegg-2006>

Vegnorm:

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

Link til kommunens øvrige temaplaner:

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

4. Prosjektet / planideen

Formålet med planen er å regulere området til næringsvirksomhet med tilhørende infrastruktur. Det skal i hovedsak legges til rette for tomter som kan selges til næringsvirksomheter. Næringsvirksomheten kan være servicefunksjoner for Hanøytangen, kurs og konferansesenter, småindustri osv. Eksempel kan være elektro- rørleggjar- og isolasjons-bedrifter. Det er ikke et konkret prosjekt som skal benytte tomten, men tiltakshaver ønsker å regulere og tilrettelegge for framtidig næring/ industri. Framtidig arealformål vil være næring, forretning/ kontor, forretning/ industri, kontor/ lager, næring/ tjenesteyting og lignende.

5. Kommunens vurdering av planinitiativet

5.1. Formål og forholdet til overordnet plansituasjon

Planinitiativet er i all hovedsak i samsvar med overordnet plan, men næringsbebyggelse omfatter ikke formålene forretning/handel eller tjenesteyting (jfr. veileder til kart- og brannforskriften).

Administrasjonen anbefaler at reguleringsformål og reguleringsbestemmelser legger opp til utnyttelse som er i samsvar med overordnet plan.

Planområdet må utvides i sør slik at vegarealet tas med frem til grensen for plan 418. Vegutvidelsen vil da skje i LNF – område.

5.2. Bebyggelsesmønster og bebyggelsesstruktur

I planinitiativet står det at reguleringsplan må få «plangrep» med rammer for grønnstruktur/bufferoner, arkitektur og estetikk, materialbruk, energi, renovasjon, tilkomst, internkommunikasjon og parkering som og gir gode funksjonelle strukturer både internt i reguleringsområdet og for omgivelsene. Tema som type bygg, volum, byggehøyder, utnyttning og/ eller tal vil være aktuelle tema ved utarbeiding av reguleringsplanen og at det må legges vekt på helheten i bygningsmiljøet med tanke på nær- og fjernvirkning.

Næringsområdet ligger tett innpå eksisterende boligområde. Det er innarbeidet en situasjonsplan i planinitiativet som viser en mulig plassering av byggene. Høyden på byggene er angitt, men ikke planeringshøyde. De vedlagte terrengprofilene er ikke tatt gjennom byggene på nordsiden av FV 562 mot Ramsøy, så det er derfor vanskelig å vurdere hvordan omgivelsene blir påvirket av tiltaket og det er derfor vanskelig å gi tilbakemelding om dette er en type bebyggelse/plassering som en ønsker seg på dette stedet.

Bygningstypene som er vist i skisser og illustrasjoner er mye større enn byggene på de omkringliggende boligeiendommene, og for å få variasjoner må en vurdere å dele opp/varierte detaljering eller materialbruk i fasadene.

Plasseringen av byggene og materialvalget vil påvirke støyforholdene, solforholdene og utsiktsforholdene for de omkringliggende eiendommene, de er derfor viktig at det i

planprosessen foretas vurderinger og valg som påvirker naboene så lite som mulig i negativ retning.

Det må utarbeides terrengprofiler og ev. 3d – modeller som viser tenkt utnytting og sammenhengen med omkringliggende boliger nord for fylkesveg mot Hanøy.

Terrengprofilene må tas gjennom bygninger i og utenfor planområdet.

Når plankonsulenten har utarbeidet det nødvendige planmaterialet vil administrasjonen gi tilbakemelding angående type bygg, størrelsen på de tenkte byggene, materialvalg og plassering av byggene. Høyden på byggene må angis som mønehøyde eller gesimshøyde (høyde over havet). Høyden på planeringsnivå eller topp grunnmur angis også.

5.3. Grønnstruktur og landskap

I planinitiativet opplyses det at næringsområdet vil være å se på som et terrenginngrep, men at bygge gropene ligger lavt i terrenget i forhold til omliggende åser, at den høyeste skjæringen (6 meter) ligger i sydvest og at det sannsynligvis ikke blir silhuetteeffekter.

Ut fra de vedlagte terrengprofilene kan det se ut som skjæringen blir minst 6 meter også i nordvest. Om det er mulig å ta vare på viktige landskapselement innen planområdet må vurderes.

I sørøst ligger det et Myrområde og en bekk. Utbyggingens virkning på nedslagsfeltet til myren og bekken og fordrøyningskapasiteten i myren er et tema som må vurderes i VAO – rammeplanen.

Vurdering av naturmangfoldet innen planområdet skal inneholde beskrivelse av listede arter, virkninger og konsekvenser av planforslaget og eventuelle avbøtende tiltak.

5.4. Kulturminner, verneverdig kulturmiljøer og landskap

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner eller SEFRAK – bygg i området.

Eventuelle steingarder, veifar eller teknisk/industrielle kulturminner må omtales.

Trond Nesmann Berntsen, kulturavdelingen i Askøy kommune kan kontaktes vedrørende eventuelle kulturminner i området. Trond.nesmann.berntsen@askoy.kommune.no

5.5. Sjø og vassdrag

Den foreslåtte planavgrensningen grenser mot funksjonell strandsone.

I sørøst ligger det et lite myrområde og en liten bekk. Det må foretas en registrering og vurdering av naturmangfoldet, og hvordan utbygging vil påvirke det.

Nedslagsfelt til myr og bekk og endring intensitet avrenning som følge av utbygging vil være viktige tema i VAO – rammeplanen.

5.6. Samferdsel

FV 562 til Ramsøy grenser til området i nord. FV 562 mot Hanøytangen krysser gjennom området. Det er busstopp ved tomten. Avkjørsel kan skje enten fra Hanøyvegen (ÅDT 1500, fartsgrense 50 km/t eller Hanøytangen (ÅDT 1000, fartsgrense 60 km/t).

Planavgrensningen må utvides i nord slik at nødvendig areal til sikring av krysset på fylkesvegen settes av, og slik at areal som er regulert til veg men der det ikke lenger er aktuelt å bygge veg blir omregulert.

Statens vegvesen sine vegnormaler må benyttes ved regulering av veger, kryss og avkjørsler. Det er i kommuneplanen satt en byggegrense på 30 meter mot alle andre fylkesveger enn FV 562 der det er satt en byggegrense på 50 meter. Vegene som går gjennom og grenser opp til planområdet hadde et annet nummer når kommuneplanen ble vedtatt, men som følge av fylkessammenslåing og Statens vegvesen sin omnummerering av vegene har disse nå fått nummer FV 562. Byggegrensen på 30 meter gjelder fremdeles, selv om vegen har endret navn til FV 562 i ettertid. Dersom det planlegges med avvik fra byggegrensen må dette avklares med vegmyndigheten før planen utarbeides og sendes kommunen.

Planområdet må utvides, slik at FV 562 reguleres sørover til grensen for plan 418.

Det er ikke etablert gang- og sykkelveg langs fylkesvegen. For plan 418 er det, etter krav fra Statens vegvesen, innarbeidet rekkefølgekrav om at det må etableres gang- og sykkelveg langs fylkesvegen. Det vil bli stilt tilsvarende krav i plan 417 som i plan 418.

Kommuneplanens bestemmelser vedrørende bilparkering skal oppfylles

Det må etableres 10 sykkelparkeringsplasser pr 1000 m² BRA kontor. Det må etableres 2 sykkelparkeringsplasser pr 1000 m² BRA industri/ verksted og 2 sykkelparkeringsplasser pr 1000 m² BRA lager. All sykkelparkering skal ha hensiktsmessig plassering nær inngangsparti. Det skal være mulighet for å låse sykler til en fast installasjon. Det må vurderes etablert tyverisikker parkering under tak med god tilknytning til garderobe- og dusjfasiliteter.

Kollektivtrafikken, kollektivholdeplass må omtales både når det gjelder frekvensen på avganger, utformingen av holdeplassen og om atkomsten til holdeplassen tilfredsstiller kravene til universell utforming.

5.7. Nærmiljø

Det må utarbeides terrengprofiler og soldigrammer som viser om boliger som ligger nord og vest for planområdet mister utsikt eller får dårligere solforhold som følge av utbygging av planområdet.

Det er også viktig å vurdere hvordan boligeiendommer i nærheten av planområdet vil bli berørt av støy og støv fra området. Både støy i anleggsperioden og i driftsperioden.

Trafikkstøy som følge av økt aktivitet må også omtales.

Trafikksikkerheten i området må vurderes/omtales. Dette gjelder både i anleggsfasen (anleggsmaskiner og lastebiler) og i driftsfasen.

Vil økt trafikk påvirke trafikksikker skoleveg for barn bosatt i området?

5.8. Barn og unge

Det må undersøkes om barn og unge har tatt i bruk deler av planområdet. Hvis dette er tilfellet må erstatningsareal vurderes.

5.9. Helse

Planen må beskrive hvordan kravene til universell utforming i TEK 17 oppfylles.

Effekten tiltaket har på folkehelsen må vurderes (snarveger, sykkelveger, estetikk, trivsel).

5.10. Energi og klima

Kan det være aktuelt å legge til rette for gode energiløsninger, f. eks vannbåren varme ol?

Det bør vurderes klimavennlige tiltak som solceller, grønne tak mv.

Byggematerialer bør være fornybare og ha lavest mulig CO₂-fotavtrykk.

Vurdere om myrområdet må bevares utfra et klimaperspektiv.

5.11. Samfunnssikkerhet

Forslagsstiller har gjort følgende vurdering av aktuelle tema om samfunnssikkerhet:

- Overvann og flom /havnivåstigning:
Det er ikke registrert fare for flom jf. miljostatus.no
- Steinsprang:
NGU har registrert noe steinsprang innenfor området. Det må vurderes om det er nødvendig med ei nærmere gransking av området jf. NGU Rapport 2010.007
- Virksomheter med fare for brann og eksplosjonsfare, samt utslipp:
Det er ikke planer om å tilrettelegge for virksomheter med fare for brann og eksplosjonsfare, samt utslepp.
- Forurensing (støy og luft):
Ved tilrettelegging av området må en vurdere konsekvens av støy og støv. Etter utbygging kan en sette rammer for støy-/ luftforurensing og eventuelt hvilken type næring som har mulighet til å etablere seg.
- Forurensing i grunnen:
Det er lav fare for forurensing i grunnen, då området i hovedsak består av fjell. Eventuell radon må håndteres jf. TEK 17.
- Tilkomst for utrykningskjøretøy:
Det skal legges til rette for tilkomst med vogntog. Utrykningskjøretøy vil da ha mulighet til å komme til området.
- Trafikksikkerhet:
Avkjøringer og intern vegstruktur skal planlegges. En benytter Vegvesenet sine håndbøker for utforming.
- Samlokalisering:
Ikke aktuelt

Det vil bli utarbeidet ROS- analyse i tråd med akseptkriterier i TEK17. En vil vurdere undervegs i reguleringsprosessen om det vil være nødvendig å bestille eksterne rapporter. Eksisterende faresoner, støysoner og lignende må tas inn i plan. Planlegger benytter

reguleringsveilederen til Kommunal- og Moderniseringsdepartementet sin liste i kap. 3.4.1 vedkommende tema som kan være nødvendig å omtale i planomtalen til reguleringsplanen.

Planlegger benytter plan- og bygningslova, nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister. Det skal benyttes tilgjengelig kunnskap om området og digital 3D - modell for å vurdere inngrep og tilrettelegging.

Administrasjonens slutter seg til en del av vurderingene plankonsulentene har gjort, men har kommentarer til enkelte av vurderingene som er gjort.

- Ved utarbeiding av VAO – rammeplan er virkningen masseutskifting myren av i sørvest har på overvannet et viktig tema. Vannets hastighet ut av planområdet skal ikke være større etter utbyggingen enn den er før utbyggingen. Fordrøyning av overvann må beskrives og beregnes.
- Det er viktig å utrede konsekvensene av støy- og støvforurensning i planprosessen, og ikke etter utbygging. Støyrapporter må utarbeides før planen tas opp til politisk behandling med tanke på utleggelse til offentlig ettersyn og høring.
- Det må gjennomføres geologiske undersøkelser før planen tas opp til politisk behandling. Områder der det er rasfare må markeres med hensynssone og avbøtende tiltak må innarbeides i reguleringsbestemmelsene. Begrensninger i type virksomhet som kan etablere seg i området må også fastsettes i reguleringsplanen, dette kan ikke gjøres i ettertid.
- Område på østsiden av FV 562 med fylling må undersøkes for mulig forurensning før tiltak igangsettes. Det tas inn punkt i reguleringsbestemmelsene.

Ved utarbeiding av ROS – analyse må kravene i TEK 17 oppfylles og veileder fra DSB benyttes.

5.12. Kommunaltekniske anlegg

Det må utarbeides VAO – rammeplan for området. Tilknytning offentlig nett (trykk, kapasitet, sprinkling, slukkevann) overvann If utbygging (drenering, fordrøyning permeable flater). Dersom det etableres fortau eller gang- og sykkelveg langs vegen mot Hanøytangen kan VA i kommunen være interessert i å legge ledninger der og det kan være aktuelt med en utbyggingsavtale.

Pr. i dag ligger avløpsledninger mot nord, ut i Pøyla. Det ligger vannledning langs FV 562 gjennom området.

Det må utarbeides en renovasjonsteknisk plan for området der tenkt avfallsløsning beskrives.

5.13. Rekkefølgekrav

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

- Rekkefølgekrav om opparbeiding av gang- og sykkelveg langs FV 562.
- Eventuelle rekkefølgekrav om avbøtende tiltak mot steinsprang.

- Eventuelle rekkefølgekrav om støyskjerming i henhold til støyrappport.

Videre planprosess vil kunne føre til endrede vurderinger.

5.14. Kart, planavgrensning mv

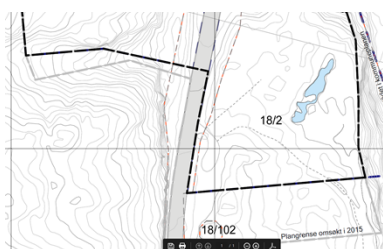
Eiendomsgrensene mot 18/152 og 18/274 må måles opp før innlevering av planforslaget.

For plan 418 ble planavgrensningen satt til grensen for den tidligere planavgrensningen for plan 417, for å sikre at det reguleres sammenhengende gang- og sykkelveg og kjørevege på FV 562 må planen utvides mot sør.

Avgrensning for plan 418 mot nord:



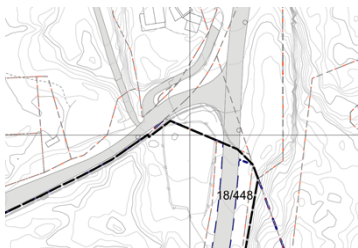
Ønsket planavgrensning plan 417:



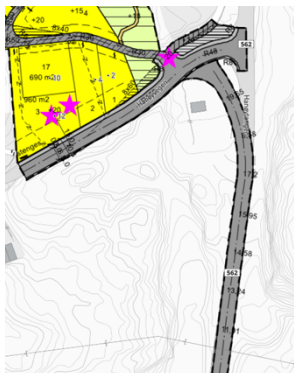
I nord følger ønsket planavgrensning eiendomsgrensen. Dersom en følger denne grensen vil det bli liggende igjen en liten del av vegen som er regulert i plan 30. Plan 417 må utvides nordover slik at vegen blir vekkregulert. Planavgrensningen må også utvides slik at krysset på FV 562, og FV 562 mot Hanøy, frem til planavgrensningen i vest inngår i planen. Dette for å sikre areal til ev. utvidelse av veg og kryss.

Plankonsulenten tar kontakt med Statens vegvesen i forbindelse med utarbeiding av planforslaget og avklarer hvor stor del av krysset og veien som må inngå i planen. Dersom ikke hele krysset og FV 562 på nordsiden av planområdet må inngå i planen kan planavgrensningen da eventuelt justeres.

Ønsket plangrense i nord:



Eksisterende plansituasjon i nord:



I nord følger ønsket planavgrensning eiendomsgrensen. Dersom en følger denne grensen vil det bli liggende igjen en liten del av vegen som er regulert i plan 30. Plan 417 må utvides nordover slik at vegen blir vekkregulert.

Området ligger ca. 750 meter nord for Hanøytangen industriområde, så det er ikke naturlig at Hanøytangen inngår som en del av plannavnet.

Plannavn og plannummer som ble fastsatt etter forrige oppstartsmøte benyttes:

Plan 417 - Næringsområde - Del av gbnr. 18/2 – Kollevåg.

5.15. Vurdering av om tiltaket er omfattet av forskrift av konsekvensutredninger

- Planforslaget legger til rette for næringsformål. Reguleringsplaner for næringsbygg skal konsekvensutredes etter § 6 i forskrift om konsekvensutredninger dersom de har et bruksareal på mer enn 15000 m². (Jfr. § pkt. 24 i vedlegg I). Det fremgår av planinitiativet at det ikke skal bygges mer enn 15000 m², og planen skal da ikke konsekvensutredes etter §6 i forskriften. Det må legges begrensninger i planen, slik at det ikke kan bygges mer enn 15000 m² BRA.
- Reguleringsplaner for næringsbygg med mindre enn 15000 m² skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, jf. forskriftens §6, vedlegg II nr. 11j.
 - Det vises til forslagsstillers vurdering, der tiltaket er vurdert opp mot kriteriene i forskriftens §10. Planmyndigheten slutter seg til forslagsstillers vurdering om at tiltaket planforslaget legger til rette for ikke får vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Dette begrunnes med at planområdet er avsatt til næring i kommuneplanens arealdel, det er ikke registrert verneområder eller utvalgte naturtyper der, det er ikke registrert truede naturtyper eller verdifulle landskap innen planområdet, at planen ikke omfatter bygg av en slik størrelse at det utløser krav om KU, at planen skal sette grenser for å hindre støv og støypenger fra drift og trafikk og at det ikke skal åpnes for næring med helserisiko for omkringliggende boliger.

5.16. Planprosessen og samarbeid / medvirkning

Kommunen vurderer at følgende offentlige høringsinstanser og interesseorganisasjoner bør varsles om planarbeidet: Fylkesmannen i Vestland, Hordaland fylkeskommune, Statens vegvesen, FEAS AS, Askøy Naturvernforbund, Skyss, Askøy Næringslivforening.

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)

Siden det her er snakk om å regulere området til næring er det ekstra viktig å ha god dialog med naboer til planområdet i planprosessen. Kommunen anbefaler at det i oppstartsfasen avholdes folkemøte der beboere i nabolaget inviteres.

6. Er det aktuelt å bringe planinitiativet frem for regionalt planforum?

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

7. Kommunens vurdering av kravet til fagkyndighet

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

- Kommunen har ikke erfaring med firmaet Geoplan as fra tidligere planprosesser. Etter søk på firmaets nettside ser vi at firmaet har lang erfaring med å utarbeide reguleringsplaner, og vi vurderer dermed kravet til fagkyndighet som oppfylt.

8. Avklaringer og konklusjoner

8.1. Avklaringer og konklusjoner det er enighet om

- Det er enighet om at det ikke må gjennomføres en konsekvensutredning av tiltaket.

8.2. Vesentlige punkter det er uenighet om

8.3. Er det aktuelt å stoppe planinitiativet?

Planen er i tråd med overordnet plan. Administrasjonen vurderer ikke å stoppe planinitiativet.

8.4. Punkter som gjenstår å avklare

- 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.
- Uklare eiendomsgrenser mot planområdet må klargjøres før innsending av planforslaget til 1. gangs behandling.
- Om kommunen krever fagkyndig rapport om naturmangfold.

9. 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 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
- Utredning knyttet til naturmangfold, utføres av plankonsulenten

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

10. Evt. felles behandling av plan- og byggesak

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

11. Planprosessen mot kommunen

11.1. 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.

Kommunen har åpen kontordag i løpet av offentlig høring og ettersyn.

11.2. 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.

11.3. Overordnet fremdriftsplan

Foreløpig overordnet fremdriftsplan legges til grunn for den videre planprosessen:

Forslagsstillers planlagte varsling av oppstart av planarbeid: Før påske

Dialogmøte 1: slutten av mai

Dialogmøte 2: høsten 2020

Forslagsstillers planlagte innsending av planforslag: høsten 2020

1. gangs behandling av planforslaget i Utvalg for teknikk og miljø – UTM, innen 12 uker fra komplett planforslag.

11.4. Kontaktperson i kommunen

Kontaktperson på byggesak og private planer er:

Stein Are Høviskeland saho@askoy.kommune.no , tlf. 56 15 80 90.