

**Vår ref.:**  
2013/3185-30

**Saksbehandler/Direkte**  
Stein Are Høviskeland/56 15 80 90

**Deres ref.:**

**Dato:**  
15.05.2018

## Gbnr 4/321 - 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.

<b>Møtedato: 15.05.2018</b>			
<b>Møtedeltakere</b>			
Forslagsstiller:	Florvaag Bolig as		
Telefon:	98885562	E-post:	rst@fhus.no
Plankonsulent:	Ard arealplan		
Telefon:	55319500	E-post:	hgo@ardarealplan.no
Deltakere fra forslagsstiller:			
Randi Stavdal og Petter Geithus (Florvaag Bolig as) Hedvig Godvik Olsen og Mats Knutsen (Ard arealplan as)			
Deltagere fra Areal og samfunn:			
Målfrid Eide, Linn-Kristin Solbakken, Stein are Høviskeland			
Øvrige deltakere:			
Ove Pedersen, Lisbeth Marie Aasebø			

### 1. Forslagsstillers intensjoner med planforslaget

#### 1.1. Beliggenhet/tilkomst

Gbnr 4/321, 322 og 410 ligger sørvest for Erdal barnehage, Erdal idrettsplass og Erdal ungdomsskole. Kommunestyret har tidligere fattet vedtak om at atkomstvegen til området skal gå via privat veg i Frudalen. I forbindelse med regulering av skoleområdet vurderer en om atkomsten til boligfeltet bør reguleres inn via vegen til barnehagen.

### 1.2. Formål, omfang

Tiltakshaver ønsker å tilrettelegge for boligbygging. De ønsker 16 enheter i konsentrert bebyggelse.

Forslagsstillers forslag til planavgrensning:



### 1.3. Viktige vurderingstemaer

Forslagsstiller har ikke foreslått andre vurderingstema enn atkomstveg til området. Under punkt 7 har administrasjonen kommentert ulike vurderingstema.

### 1.4. Samarbeid og medvirkning

Forslagsstiller har ikke sendt inn vurdering av behov for medvirkning. Administrasjonen vurderer at det foreløpig ikke er noe som tilsier at det må avholdes folkemøter i forbindelse med oppstart av planarbeidet. Elevråd med skoler og FAU ved skole og barnehage må varsles i tillegg til offentlige høringsinstanser

## 2. Nasjonale forventninger, statlige retningslinjer

Viktige føringer for det aktuelle planarbeidet:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

## 3. Regionale planer

Planer som er særlig aktuelle for planforslaget:

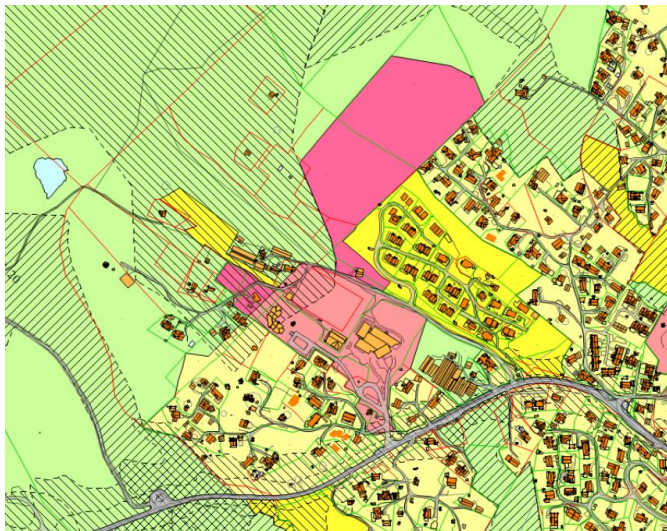
- Regional areal- og transportplan for bergensområdet 2017–2028

- Regional plan for folkehelse – fleire gode leveår for alle
- Regional transportplan Hordaland 2018-2029
- Klimaplan for Hordaland 2014-2030

## 4. Kommunale planer og føringer

### 4.1. Kommuneplanens arealdel 2012-2023

- Plankart



Eksisterende boligområde i kommuneplanens arealdel. Deler av arealet ligger innen sikringszone – Nedslagsfelt drikkevann. Atkomstveg til området må gå gjennom område avsatt til tjenesteyting.

- Kommuneplanens bestemmelser gjelder.
- Planbeskrivelse:  
Se utredningstema i kapittel 5

### 4.2. Kommuneplanens samfunnsdel 2015-2030

I planbeskrivelsen må en vise hvordan kommuneplanens samfunnsdel er ivaretatt i planarbeidet. Samfunnsdelen er også å betrakte som kommunens folkehelseplan, folkehelse er et satsningsområde i kommunen og planforslaget må ivareta dette på en god måte.

### 4.3. Kommunale temaplaner

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

- o VVA-norm 2006
- o Vegnorm for Hordaland 2015
- o Hovedplan for avløp 2005-2016
- o Energi og klimaplan 2011-2014
- o Skolebruksplan 2013-2013
- o Trafikksikringsplan 2014-2018
- o Plan for barnehageutbygging 2014-2030

- o Kommunedelplan for kultur, idrett og friluftsliv 2014-2025

## 5. Reguleringsplaner

- Gjeldende planer  
Området som skal bygges ut er uregulert.
- Tilgrensende planer  
*Plan 149 – Erdal ungdomsskole. Plan 290 – Del av Frudalen , gnr. 4, bnr. 375 m.fl. Kommunestyret har fattet vedtak om trase for atkomstveg til planområdet. Denne atkomstvegen vil berøre både plan 149 og plan 290. Alternativ veg som vurderes i forbindelse med planlegging av ny Erdal barneskole vil berøre plan 149.*
- Planer under arbeid  
Det er igangsatt reguleringsplanarbeid for ny barneskole på Erdal. Planen har plannummer 492. Planavgrensningen følger eiendomsgrensene for gbnr 4/321 og 4/322 og atkomstvegen til planområdet vil måtte gå over areal som reguleres i plan 492. I arbeidet med planen for Erdal barneskole vurderer en ulike løsninger for atkomst til det nå aktuelle planområdet. Prosjektleder for reguleringsplan, ny Erdal barneskole er Lina Marie Ørnehaug.

## 6. Konsekvensutredning (KU)

Administrasjonen er enig med forslagsstiller i at denne reguleringsplanen ikke må konsekvensutredes, jfr § 6 og § 8 i Forskrift om konsekvensutredninger.

## 7. Planmyndighetenes vurdering

### 7.1. Generelt

Planavgrensningen fastsettes av kommunen. Dersom det skal meldes oppstart av planarbeidet før det er konkludert med hvor atkomsten til området skal gå må begge alternative atkomstløsninger inngå i planområdet ved oppstart, planområdet reduseres når atkomstløsningen er fastsatt.

### 7.2. Formål

Boligområdet er i samsvar med overordnede planer. Deler ligger innen nedslagsfelt mot drikkevann.

### 7.3. Bebyggelsesmønster og bebyggelsesstruktur

Arkitektur, estetikk og kvalitet

Form, struktur, funksjon, uttrykk, skala, volum, fjernvirkning, forhold til stedet/landskap/strøkskarakter må vurderes/omtales

### 7.4. Grønnstruktur og landskap

Naturmangfold

Planforslaget må vurderes etter naturmangfoldloven §§ 8-12. Vurdering/utredning må utføres av fagkyndig.

### Grønnstruktur

Hvordan grøntstrukturer ivaretas må fremgå av plankart og beskrives i planbeskrivelsen

### Terrengbehandling/massebalanse

Over-/underskudd m<sup>3</sup>, sprengningslinjer og fyllingsfot må beskrives.

### Uteoppholdsarealer

KPA kapitel 8 har bestemmelser vedrørende privat, felles kvalitet (sol, helning, støy, trafikkutsatt), størrelse og form, utforming (alderstrinn, årstider, under tak) tilgjengelighet, UU. Hvordan disse er fulgt opp må beskrives i planen.

## 7.5. Samferdsel

### Veg og trafikk

Kommunens vegnorm må følges ved dimensjonering og utforming av veger. Trafikksikkerhet og tilkomst må vurderes.

### Myke trafikanter

Det er krav til at atkomstvegen har fortau når antallet boenheter overstiger 20. Det må innarbeides rekkefølgekrav om at det ikke kan gis brukstillatelse/ferdigattest til boliger i planområdet før det er etablert gang- og sykkelveg til nærmeste skole.

### Parkering

KPA har bestemmelser vedrørende antall parkeringsplasser. Parkeringsløsningene (overflate/kjeller/p-anlegg felles) og sykkelparkering (utendørs, beliggenhet, låsbare bokser, under tak, belyst) må beskrives i planbeskrivelsen.

### Kollektivtransport

Avstand til og hyppighet må beskrives.

## 7.6. Barn og unges interesser

Medvirkning, barnetråkk, dagens bruk, spor etter lek, potensial, erstatningsareal er tema som må vurderes/omtales.

## 7.7. Kulturminner, verneverdig kulturmiljøer og landskap

Uttale fra Kulturavdelingen. Automatisk fredet, SEFRAK, enkeltbygninger/objekter, kulturminnemiljøer, steingarder, veifar. Må omtales.

## 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 benyttes. Eventuelle avbøtende tiltak må innarbeides i reguleringsbestemmelsene.

### Forurensning

Forurensning av vann, grunn, luft, støv må vurderes og omtales.

### Støy

Temaet må omtales ( i forhold til støy fra skole og barnehage). Området ligger ikke innen støysone mot veg.

### Geotekniske forhold

Fare for steinsprang, ras, skred, fundamentering må beskrives. Planen omfatter ikke aktsomhetsområder for steinsprang.

### Flom

Flomveger må vises i VAO – planen og eventuell fordrøyning må beskrives.

## 7.9. Nærmiljø

### Naboforhold

Hvordan planen berører solforhold, utsikt, innsyn, eiendomsforhold, vegrettigheter og om den medfører støy, støv, lysforurensning og økt trafikk må beskrives.

### Kvaliteter nærmiljø

Eksisterende, manglende og nye kvaliteter som tilføyes (lekearealer g/s veger trafikksikkerhet, grønnstruktur mm) beskrives.

### Bygge- og anleggsperioden

Støy, T-1442, trafikksikkerhet (barn og unge/skoleveg), sikkerhet på skolens og barnehagens uteområder i anleggsperioden må beskrives. Forholdet til nedbørsfeltet og eventuell forurensning beskrives.

## 7.10. Helse

### Universell utforming og tilgjengelighet

Krav om tilgjengelighet uteområdet, stigning, belysning, merking/ledelinjer, taktilitet, beplantning, kravene i TEK 17. valg av løsninger og begrunnelse må inn i beskrivelsen.

### Folkehelse

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

## Sjø og Vassdrag

### Vassdrag

Ikke aktuelt

### Sjø

Ikke aktuelt.

## Kommunaltekniske anlegg

### Vann- og avløp, overvannshåndtering

Vann og brannvann ved parkering på barnehagen. Avløp ved barnehagen har kapasitet. VAO – plan må lages. Avskjærende grøfter i nedbørsfeltet innarbeides i VAO – planen.

### Renovasjon

Ta kontakt med BIR vedrørende valgt løsning. Veileder på BIR sine nettsider.

## Reguleringsbestemmelser

### Rekkefølgekrav

Aktuelle, sannsynlige (skole/barnehagekapasitet, veganlegg, lekearealer mm)

## Kart

### Kartgrunnlag

Kartgrunnlag må vise eiendomsgrenser, koter, bebyggelse, og ikke være eldre enn ikke eldre enn 6 mnd.

### Eiendomsgrenser

Uklare grenser må måles inn, eierforhold, kartforretning.

### Planavgrensning

Mot skoleområdet følges grensen for igangsatt plan, plan 492. Plankonsulent sender over forslag til planavgrensning som kommunen vurderer/godkjenner.

### Planbetegnelse

Tidligere fastsatt plannummer, plan 329 og plannavn Steinråsa – Gbnr 4/321, 322 mfl benyttes.

## Fremdrift

### Undervegs møte

Forslagsstiller tar kontakt med kommunen for undervegs møte når frist for å komme med innspill til oppstartsmeldingen har gått ut.

### 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

- 1.1. Følgende utredninger kreves:
- 1.2. VAO-rammeplan
- 1.3. Sol-/skygge
- 1.4. RTP

Det kan bli behov for ytterligere utredninger underveis i planprosessen.

Planmyndighetene viser for øvrig til kravspesifikasjon i kommunens planveileder.