

## PLAN 368 - ASKØYPARKEN, GBNR. 9/9, 9/165, 9/435 M.FL. - 1. GANGS BEHANDLING

**Sakstittel:** Plan 368 - Askøyparken - Gbnr 9/9, 165, 259 m.fl.  
**Forslagsstiller:**

**Befaring:** Ja

### Samlet Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for teknikk og miljø	240/15	11.06.2015

Saksbehandler: Stein Are Høviskeland	Arkivsaknr.: 2013/3985-34
--------------------------------------	---------------------------

### Møtebehandling i Utvalg for teknikk og miljø - 11.06.2015

#### Vedtak:

Følgende merknader innarbeides i planforslaget:

- Eksisterende høyspentanlegg må vises med hensynssone i plankartet.
- Det må tas inn et punkt i reguleringsbestemmelsene som legger begrensning for bygging der som høyspenningsledningen skal legges i bakken.
- I Pkt. 2.9 i reguleringsbestemmelsene, første setning må endres til: Med hensyn til støy under anleggsperioden skal retningslinje T-1442 legges til grunn og angitte krav skal oppfylles.
- Følgende setning tas inn i pkt 2.9 i reguleringsbestemmelsene: Ved søknad skal det redegjøres for hvordan kravene oppfylles.
- I reguleringsbestemmelsene pkt. 3.1.1 står det at det tillates mindre oppbygg for heis mm på 20% av takflaten. Adjektivet mindre må tas ut av teksten, da det samlede oppbygget får en maks størrelse på nesten 2000 m<sup>2</sup>
- I pkt. 3.2.2 må også adjektivet mindre tas ut av reguleringsbestemmelsene.
- I pkt. 9.2 må adjektivet mindre tas ut når det gjelder de 4000 m<sup>2</sup> som kan bygges ut før det er gjort endringer i vegsystemene. 4000 m<sup>2</sup> BRA er ikke en mindre utbygging i forhold til dagens 15000 m<sup>2</sup>. I den neste setningen står det at etter at byggetrinn 1 er gjennomført kan det samlet bygges ut 30 000 m<sup>2</sup> BRA nye arealer, setningen må omarbeides, slik at det går klart frem at de 4000 m<sup>2</sup> som tillates før byggetrinn 1 for veganlegget er etablert inngår i de 30 000 m<sup>2</sup>BRA.

- Bussholdeplassen på nordsiden av senteret er vist opprettholdt, men når dagens kryss mellom fv 216 og fv 562 stenges vil det ikke være muligheter for bussen hverken å snu eller å kjøre videre. Det må åpnes for at bussen kan benytte den private vegen SV1.
- Planen må utvides nordover, slik at eksisterende bussholdeplass på sørsiden av Krokåsbroen blir innlemmet i planen.
- I pkt. 9.1 og 9.2 reguleringsbestemmelsene er Fv 216 betegnet som o\_SKV2, mens det på plankartet står o\_SKV3.

Plankart, bestemmelser og planbeskrivelse påføres revisjonsdato 11.06.15. Sosi-filen endres i henhold til revidert plankart. Planen legges så ut til offentlig ettersyn og høring, og oversendes samtidig høringsinstanser for uttale i samsvar med Plan- og bygningslovens § 12-11.

### **Behandling:**

Det ble foretatt befarings på stedet.

### **Thorleif Thorsen (H) fremmet følgende forslag:**

Følgende merknader innarbeides i planforslaget:

- Eksisterende høyspentanlegg må vises med hensynssone i plankartet.
- Det må tas inn et punkt i reguleringsbestemmelsene som legger begrensning for bygging der som høyspenningssledningen skal legges i bakken.
- I Pkt. 2.9 i reguleringsbestemmelsene, første setning må endres til: Med hensyn til støy under anleggsperioden skal retningslinje T-1442 legges til grunn og angitte krav skal oppfylles.
- Følgende setning tas inn i pkt 2.9 i reguleringsbestemmelsene: Ved søknad skal det redegjøres for hvordan kravene oppfylles.
- I reguleringsbestemmelsene pkt. 3.1.1 står det at det tillates mindre oppbygg for heis mm på 20% av takflaten. Adjektivet mindre må tas ut av teksten, da det samlede oppbygget får en maks størrelse på nesten 2000 m<sup>2</sup>
- I pkt. 3.2.2 må også adjektivet mindre tas ut av reguleringsbestemmelsene.
- I pkt. 9.2 må adjektivet mindre tas ut når det gjelder de 4000 m<sup>2</sup> som kan bygges ut før det er gjort endringer i vegsystemene. 4000 m<sup>2</sup> BRA er ikke en mindre utbygging i forhold til dagens 15000 m<sup>2</sup>. I den neste setningen står det at etter at byggetrinn 1 er gjennomført kan det samlet bygges ut 30 000 m<sup>2</sup> BRA nye arealer, setningen må omarbeides, slik at det går klart frem at de 4000 m<sup>2</sup> som tillates før byggetrinn 1 for vegganlegget er etablert inngår i de 30 000 m<sup>2</sup>BRA.
- Bussholdeplassen på nordsiden av senteret er vist opprettholdt, men når dagens kryss mellom fv 216 og fv 562 stenges vil det ikke være muligheter for bussen hverken å snu eller å kjøre videre. Det må åpnes for at bussen kan benytte den private vegen SV1.
- Planen må utvides nordover, slik at eksisterende bussholdeplass på sørsiden av Krokåsbroen blir innlemmet i planen.
- I pkt. 9.1 og 9.2 reguleringsbestemmelsene er Fv 216 betegnet som o\_SKV2, mens det på plankartet står o\_SKV3.

Plankart, bestemmelser og planbeskrivelse påføres revisjonsdato 11.06.15. Sosi-filen endres i henhold til revidert plankart. Planen legges så ut til offentlig ettersyn og høring, og oversendes samtidig høringsinstanser for uttale i samsvar med Plan- og bygningslovens § 12-11.

### **Arild Ingvaldsen (AP) fremmet rådmannens innstilling:**

Følgende merknader innarbeides i planforslaget:

- Planen må vise regulert atkomst for eiendommene på Krokås og Krokåshaugane og mellom fv 562 og Kleppe skole via en ny atkomstveg på vestsiden av vegen og til toplanskrysset.
- Kryssløsningen i byggetrinn 1 endres. Det innarbeides et enklere toplans kryss, basert på to kjørefelt på Fv 562.
- Eksisterende høyspentanlegg må vises med hensynssone i plankartet.
- Det må tas inn et punkt i reguleringsbestemmelsene som legger begrensning for bygging der høyspenningsledningen skal legges i bakken.
- I Pkt. 2.9 i reguleringsbestemmelsene, første setning må endres til: Med hensyn til støy under anleggsperioden skal retningslinje T-1442 legges til grunn og angitte krav skal oppfylles.
- Følgende setning tas inn i pkt 2.9 i reguleringsbestemmelsene: Ved søknad skal det redegjøres for hvordan kravene oppfylles.
- I reguleringsbestemmelsene pkt. 3.1.1 står det at det tillates mindre oppbygg for heis mm på 20% av takflaten. Adjektivet mindre må tas ut av teksten, da det samlede oppbygget får en maks størrelse på nesten 2000 m<sup>2</sup>
- I pkt. 3.2.2 må også adjektivet mindre tas ut av reguleringsbestemmelsene.
- I pkt. 9.2 må adjektivet mindre tas ut når det gjelder de 4000 m<sup>2</sup> som kan bygges ut før det er gjort endringer i vegsystemene. Setningen der det står at etter at byggetrinn 1 er gjennomført kan det samlet bygges ut 30 000 m<sup>2</sup> BRA nye arealer må omarbeides, slik at det går klart frem at de 4000 m<sup>2</sup> som tillates før byggetrinn 1 for veganlegget er etablert inngår i de 30 000 m<sup>2</sup>BRA.
- Bussholdeplassen på nordsiden av senteret er vist opprettholdt, men når dagens kryss mellom fv 216 og fv 562 stenges vil det ikke være muligheter for bussen hverken å snu eller å kjøre videre. Det må åpnes for at bussen kan benytte den private vegen SV1.
- Planen må utvides nordover, slik at eksisterende bussholdeplass på sørsiden av Krokåsbroen blir innlemmet i planen.
- I pkt. 9.1 og 9.2 reguleringsbestemmelsene er Fv 216 betegnet som o\_SKV2, mens det på plankartet står o\_SKV3.

Planen påføres revisjonsdato 11.06.2015. Endringene er av et slikt omfang at planen må tas opp til ny behandling om utleggelse til offentlig ettersyn og høring når revidert planforslag er mottatt og kontrollert, jfr. Plan- og bygningslovens § 12-11.

### **Avstemming:**

Thorleif Thorsens forslag:  
Arild Ingvaldsens forslag:

For: 7st. (4H,1KrF, 2FrP) Mot: 3st.  
For: 3 st. (3AP) Mot: 7 st.

### **RÅDMANNENS INNSTILLING:**

Følgende merknader innarbeides i planforslaget:

- Planen må vise regulert atkomst for eiendommene på Krokås og Krokåshaugane og mellom fv 562 og Kleppe skole via en ny atkomstveg på vestsiden av vegen og til toplanskrysset.
- Kryssløsningen i byggetrinn 1 endres. Det innarbeides et enklere toplans kryss, basert på to kjørefelt på Fv 562.
- Eksisterende høyspentanlegg må vises med hensynssone i plankartet.

- Det må tas inn et punkt i reguleringsbestemmelsene som legger begrensning for bygging der høyspenningsledningen skal legges i bakken.
- I Pkt. 2.9 i reguleringsbestemmelsene, første setning må endres til: Med hensyn til støy under anleggsperioden skal retningslinje T-1442 legges til grunn og angitte krav skal oppfylles.
- Følgende setning tas inn i pkt 2.9 i reguleringsbestemmelsene: Ved søknad skal det redegjøres for hvordan kravene oppfylles.
- I reguleringsbestemmelsene pkt. 3.1.1 står det at det tillates mindre oppbygg for heis mm på 20% av takflaten. Adjektivet mindre må tas ut av teksten, da det samlede oppbygget får en maks størrelse på nesten 2000 m<sup>2</sup>
- I pkt. 3.2.2 må også adjektivet mindre tas ut av reguleringsbestemmelsene.
- I pkt. 9.2 må adjektivet mindre tas ut når det gjelder de 4000 m<sup>2</sup> som kan bygges ut før det er gjort endringer i vegsystemene. Setningen der det står at etter at byggetrinn 1 er gjennomført kan det samlet bygges ut 30 000 m<sup>2</sup> BRA nye arealer må omarbeides, slik at det går klart frem at de 4000 m<sup>2</sup> som tillates før byggetrinn 1 for veganlegget er etablert inngår i de 30 000 m<sup>2</sup>BRA.
- Bussholdeplassen på nordsiden av senteret er vist opprettholdt, men når dagens kryss mellom fv 216 og fv 562 stenges vil det ikke være muligheter for bussen hverken å snu eller å kjøre videre. Det må åpnes for at bussen kan benytte den private vegen SV1.
- Planen må utvides nordover, slik at eksisterende bussholdeplass på sørsiden av Krokåsbroen blir innlemmet i planen.
- I pkt. 9.1 og 9.2 reguleringsbestemmelsene er Fv 216 betegnet som o\_SKV2, mens det på plankartet står o\_SKV3.

Planen påføres revisjonsdato 11.06.2015. Endringene er av et slikt omfang at planen må tas opp til ny behandling om utleggelse til offentlig ettersyn og høring når revidert planforslag er mottatt og kontrollert, jfr. Plan- og bygningslovens § 12-11.

## **SAMMENDRAG**

Hoveddelen av planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til bebyggelse og anlegg, forretning, mens deler av veganleggene ligger i område avsatt til tjenesteyting og i LNF – område.

Planområdet er ca. 145 daa. og er beliggende på Nedre Kleppe. I planområdet er i dag Amfi Askøy etablert med 15000m<sup>2</sup> forretningsareal og et parkeringshus på 6000 m<sup>2</sup>. Planen foreslår etablert 40000 m<sup>2</sup> nytt forretningsareal slik at det samlede forretningsarealet blir 55000 m<sup>2</sup>.

Planen legger opp til at veganlegget, og atkomsten til fv562 bygges ut i 2 etapper, og at det settes rekkefølgekrav til utbyggingen av forretning/kjøpesenter i forhold til utbygging av veganlegget.

Det må foretas en del endringer i planforslaget. Endringene har et slikt omfang at planforslaget må tas opp til ny behandling om utleggelse til offentlig ettersyn og høring når planen er revidert i henhold til planmyndighetenes merknader.

Dersom utvalget vedtar alternativt forslag til vedtak så er de endringene som da må gjøres i planforslaget av en slik karakter at planen kan legges ut til offentlig ettersyn og høringer uten at planforslaget først tas opp til ny behandling i utvalg for teknikk og miljø.

## **Videre saksgang:**

Dersom planutvalget ikke gjør store endringer i planforslaget, kan det legges ut til offentlig ettersyn, og oversendes berørte grunneiere, naboer og høringsinstanser for uttale. Etter at høringsfristen er ute vil planen bli tatt opp til ny behandling i planutvalget og videre oversendes kommunestyret for endelig vedtak.

Dersom utvalg for teknikk og miljø vedtar å gjøre store endringer i planforslaget sendes det tilbake til forslagsstiller for revidering i henhold til vedtaket. Etter at endringene er gjort tas planforslaget så opp til ny behandling før det legges ut til offentlig ettersyn og høring.

## **Saksopplysninger:**

Hoveddelen av planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til bebyggelse og anlegg, forretning, mens deler av veganleggene ligger i område avsatt til tjenesteyting og i LNF – område.

Planområdet er ca. 145 daa. og er beliggende på Nedre Kleppe. I planområdet er i dag Amfi Askøy etablert med 15000m<sup>2</sup> forretningsareal og et parkeringshus på 6000 m<sup>2</sup>. Planen foreslått etablert 40000 m<sup>2</sup> nytt forretningsareal slik at det samlede forretningsarealet blir 55000 m<sup>2</sup>.

Planen legger opp til at veganlegget og atkomsten til fv562 bygges ut i 2 etapper. Første byggetrinn innebærer at det etableres en rundkjøring på fv 562, at fv 216 legges om slik at den blir liggende på sørsiden av kjøpesenteret mens eksisterende kryss mellom fv 562 og fv 216 stenges.

Byggetrinn 2 innebærer at fylkesveg 562 utvides til 4 felt, at det etableres planskilt kryss i stedet for rundkjøring i krysset mellom fv 216 og 562 og etablering av sykkelveg med fortau langs fv 562.

Gjennom rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene fastsettes det at det kan tas i bruk tiltak på inntil 4000m<sup>2</sup> på eksisterende bebyggelse før det er gjort noen tiltak på vegen, og at det kan bygges ut til sammen 30000 m<sup>2</sup> BRA etter at byggetrinn 1 av vegutbedringen er gjennomført.

De resterende 10000 m<sup>2</sup> BRA kan ikke bygges ut før byggetrinn 2 av vegutbedringen er gjennomført.

Planbestemmelsene fastsetter at det maksimalt tillates 2000 parkeringsplasser, og at minst 100 av disse plassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede. Det samlede antall plasser og andelen tilrettelagt for bevegelseshemmede er i samsvar med kommuneplanens bestemmelser vedrørende parkering.

Det er fastsatt at det skal etableres 275 parkeringsplasser for sykkel. Planbeskrivelsen forutsetter at sykkelparkering for ansatte skal etableres innendørs i forbindelse med garderobeanlegg. For kunder forutsetter planbeskrivelsen at en i tillegg til utendørs sykkelparkering på SPA2 kan parkere under BKJ3 og under tak påBKJ1.

Det ble kunngjort oppstart av planarbeidet og høring av planprogram den 11.03.13, og melding om oppstart ble samtidig oversendt pr. brev til berørte grunneiere, naboer og høringsinstanser.

Planprogram for reguleringsplanen ble vedtatt av Utvalg for teknikk og miljø den 05.12.13, i sak 282/13. I planprogrammet er følgende tema listet opp som aktuelle for behandling i konsekvensutredningen:

- Trafikkløsninger/parkering
- Naturmiljø
- Forurensning
- Landskapsbilde
- Naturressurser

- Kulturmiljø

Med bakgrunn i vurderingen og konklusjonen foreslår administrasjonen at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og høring, etter at angitte merknader under konklusjonen er innarbeidet i planforslaget.

Det må foretas en del endringer i planforslaget. Endringene har et slikt omfang at planforslaget må tas opp til ny behandling om utleggelse til offentlig ettersyn og høring når planen er revidert i henhold til planmyndighetenes merknader.

Dersom utvalget vedtar alternativt forslag til vedtak så er de endringene som da må gjøres i planforslaget av en slik karakter at planen kan legges ut til offentlig ettersyn og høring uten at planforslaget først tas opp til ny behandling i utvalg for teknikk og miljø.

Planforslaget er utarbeidet av Constrada as på vegne av tiltakshaver Zurhaar & Rubb as.

Det er kommet innspill til oppstartsmeldingen. Disse er vedlagt i sin helhet og vil bli nærmere kommentert under vurderingen.

### **Vurdering:**

Følgende merknader og uttaler er kommet til oppstartsmeldingen:

#### Innspill fra Hordaland fylkeskommune (HFK), datert 30.08.13

- Er kritisk til planlegging i strid med overordnet plan. Samsvar mellom planforslag og gjeldende kommuneplan og regionale planer vil være et viktig tema i høring av planforslaget.
- Første etasje bør ha en byggestruktur som vender seg ut mot gaten med innganger direkte fra gateplan. Det vil være et viktig element i bestemmelsene at fasade mot gateplan skal være åpen med vindu.
- Bestemmelsene bør regulere maksgrense for fasadelengde.
- Tema som legger viktige premisser for utforming i bestemmelsene er: gesimshøyde, byggehøyde, takform, kvalitet i materialer og terrengtilpassing.
- Et trygt og attraktivt gang- og sykkelvegnett og tilrettelegging for kollektive transportmiddel er viktige regionale mål for å fremme folkehelse, klimautslipp og trafikksikkerhet for barn og unge.
- Ber om at det blir vurdert å regulere inn ny bussholdeplass i sør, og at nåværende holdeplass på Fv 562 mot nord blir opprettholdt.
- I planprogrammet er det lagt opp til at kulturminner og kulturmiljø ikke skal være en del av konekvensutredningen, dette er en mangel.
- Det er en rekke SEFRAK – registrerte bygg innen planområdet.
- En av målsetningene i Klimaplan for Hordaland er at bygningsmassen i Hordaland skal redusere energibruken med 20% innen 2020. Nye byggeprosjekt gir mulighet til gode og fremtidsrettede løsninger for energisparing og bruk av fornybar energi.

#### *Planfremstillers kommentar:*

Planforslaget er i tråd med overordnet plan og strategi for senterutvikling på Askøy.

Planen er utformet med fokus på trivsel og brukervennlighet gjennom bevisst utforming av bygningsmassen, arealdisponering og grønnstruktur.

I planen er det lagt inn bussholdeplasser på omlagt fv. 216, i tilknytning til hovedinngang på senteret. Eksisterende bussholdeplass langs fv. 562 er opprettholdt. Det vises for øvrig til merknad fra Statens vegvesen.

Kulturminner behandles som eget tema i KU, og planprogrammet er endret for å imøtekomme dette ønsket.

En legger opp til mest mulig energieffektive løsninger, med detaljering i byggeplanfasen.

*Planmyndighetenes kommentar:*

Det er ikke lagt inn bestemmelser om byggestruktur på bakkeplan, eller bestemmelser vedrørende fasadelengde. Det er sagt i reguleringsbestemmelsene § 2.2 at ny bebyggelse skal ha høy arkitektonisk kvalitet. Det bør presiseres at dette også gjelder spesielt når ikke hele bygget på BF2 skal ferdigstilles samtidig. Det er regulert inn gang- og sykkelveg langs Fv 562, mens planforslaget viser fortau langs Fv. 216. Det er nylig etablert fortau langs FV 562 fra Kleppedammen, forbi Kleppe bedehus og til krysset med Bergheimsvegen og det er naturlig å opprettholde den samme standarden på anlegget som nå reguleres.

Innspill fra Hordaland fylkeskommune (HFK), datert 30.08.13, 23.09.13 og 21.11.13

- Arkeolog fra Hordaland fylkeskommune har foretatt befarings på stedet, og med bakgrunn i befaringsen finner vi det nødvendig med en arkeologisk registrering for å avgjøre om tiltaket kommer i konflikt med hittil ikke registrerte automatisk fredete kulturminner.
- Det ble gjennomført arkeologisk registrering 19.11 – 20.11.13. Det ble ikke påvist automatisk fredete kulturminner i planområdet.

*Planfremstillers kommentar:*

HFK gjennomførte arkeologiske undersøkelser i november 2013.

*Planmyndighetenes kommentar:*

Konklusjonen i den kulturhistoriske registreringar reguleringsplan for Askøyparken, utarbeidet av Hordaland fylkeskommune er: *Den arkeologiske registreringa på Askøyparken gnr. 9, bnr. 9, 10 og 108 mfl i Askøy kommune vart gjennomført 19. og 20. november 2013. Det vart ikkje gjort funn som kjem inn under kulturminnelova | 4. Det vart registrert fleire steingardar og bakkemurar, og ein gardsveg frå nyare tid i planområdet. Det ligg og to sefrak – registrerte jordkjellarar i planområdet.*

Steingarder, bakkemurer, og gårdsveg på 9/9 vil ikke kunne tas vare på når av Askøy amfi skal utvides i tråd med planforslaget.

Innspill fra Fylkesmannen i Hordaland (FMHO)

- Fylkesmannen legger til grunn at planarbeidet er i samsvar med overordnet plan og at det ikke er i strid med nasjonale føringer for arealpolitikken.
- Forutsetter at planarbeidet er i samsvar med Fylkesdelplan for senterstruktur og lokalisering av service og handel. Nytt handelsareal skal være tilpasset senterets handelsomland.
- Konsekvensene reguleringsplanen har for endret arealbruk bør vurderes i forhold til naturmangfoldet, og dette må komme tydelig frem i planarbeidet.
- ROS – analysen må benytte akseptkriterier som er i samsvar med TEK 10.

*Planfremstillers kommentar:*

Fylkesdelplan for senterstruktur er lagt til grunn for planarbeidet. Arealet er avsatt til handel i kommuneplanen. Planen begrenser handelsomland til å være innad i kommunen.

Konsekvenser for naturmangfoldet vurderes i konsekvensanalysen, kap 4.

Man har benyttet kommunens akseptkriterier og mal for ROS-analysen. Denne baserer seg på sikkerhetsklasser i TEK10 §§ 7.3 og 7.4 for flom, stormflo og skred.

*Planmyndighetenes kommentar:*

Området der kjøpesenterutvidelsen skal finne sted ble tatt inn som område for bebyggelse og anlegg, fremtidig forretning, i kommuneplanen for Askøy som ble stadfestet av Askøy kommunestyre den 13.12.12. I det samme møtet ble også akseptkriteriene for Askøy kommune vedtatt. Akseptkriteriene er i samsvar med TEK 10.

Innspill fra Statens vegvesen, datert 28.08.13:

- Utbyggingen som det er lagt opp til i oppstartsvarselet vil bety en vesentlig endring på trafikksituasjonen og landskapsbildet i området.
- Planprogrammet må vise hvordan tiltaket vil ha innvirkning på infrastrukturen på stedet, samt løsninger der en tar hensyn til trafikken på Fv 562 og Fv 216. En

- trafikkanalyse som har særlig fokus på kapasitet og funksjonalitet må ligge til grunn for valg av krysstyper og funksjonalitet.
- Planprogrammet må ha fokus på myke trafikanter. Trafikale løsninger for syklende må også tas med.
  - Fremtidig plassering av bussholdeplasser/terminaler må vises.
  - Det er en byggegrense på 50 meter mot Fv 562.
  - Det må settes av areal til annen veggrunn langs fylkesvegnettet.
  - Gang- og sykkelvegnettet langs fylkesvegene skal ha bredde på minimum 3 meter. Der det blir laget skille mellom gående og syklende skal bredden være 4 meter. Fortau skal være minimum 2.5 meter.
  - Det kommer trafikk fra tilstøtende boligareal inn på Fv 216. Dette vil ha innvirkning på trafikken ved Askøy senter.
  - Vegloven, Vegnormal 017 og håndbok 263 vil stå sentralt i det videre arbeidet med planen.

#### Innspill fra Statens vegvesen, datert 28.04.15

- Området Askøyparken er en del av et svært krevende trafikalt område fra Juvikflaten til Askøybroen.
- Trafikkanalysen viser lite restkapasitet i rundkjøringsvariantene. Med økende trafikk på Fv 562 kan dette fort bli svært utfordrende.
- Vurderer at et toplanskryss vil være beste måten å avvikle trafikken på og ser det som realistisk at et toplanskryss kan ta imot trafikk til og fra Krokåsfeltet via internvegssystem.
- Samlet sett går statens vegvesen inn for en løsning med tilkomst til Fv 562 via et toplanskryss, dette vil bidra til å løse utfordrende trafikale situasjoner på vest siden av Fv 562.
- Ber utbygger om å gå i dialog med Askøy kommune.

#### *Planfremstillers kommentar til merknad datert 28.08.13:*

Trafikkanalyse er gjennomført og veganlegget er utformet på grunnlag av de føringer som framkommer i analysen.

Planforslaget er utarbeidet med et særlig fokus på trafikksikkerhet og gode løsninger for myke trafikanter.

Det er lagt opp til busstopp langs fv. 216 utenfor senteret. Videre er det lagt opp til busstopp langs fv. 562 ved planskilt kryss. Busstoppene som ligger ved dagens kryss mellom fv. 562 og 216 regner en med vil bli opprettholdt.

Man har hatt fokus på konsekvensene av økt trafikk, og forhold som gjelder støv og støy er utredet.

Det er lagt til grunn byggegrense på 50 m langs fv. 562.

I planforslaget er det lagt inn areal til annen veggrunn. Arealene er tilpasset mot private eiendommer ut fra det en har funnet hensiktsmessig.

Byggteknisk plan er utarbeidet og inneholder C-, D-, og F-tegninger. I tillegg er det utarbeidet noen snitt som avtalt i planleggingsfasen.

#### *Planmyndighetenes kommentar:*

Administrasjonen ser på den planlagte vegløsningen for Fv 562 som viser 4 felt og 2 planskryss som en fremtidsrettet løsning med god kapasitet. Administrasjonen er skeptisk til å etablere en midlertidig løsning med rundkjøring, da det er lite restkapasitet her, men føler at en ikke kan løse trafikkproblemene på Juvikflaten som er knyttet til kjøring til og fra Krokåsfeltet, som foreslått av Statens vegvesen, i denne planen.

Reguleringsplanen viser at trafikken til og fra Krokås og Krokåshaugane vil få ca 900 meter lenger veg å kjøre enn i dag, da de blir ledet fra toplanskrysset/rundkjøringen og rundt senterbygningen før de kommer frem til Krokåsbroen. Administrasjonen vurderer at planen bør vise regulert atkomst for eiendommene på vestsiden av fv 562, via en ny atkomstveg på vestsiden av vegen og til toplanskrysset. Alternativt til dette bør den regulerte vegen o\_SKV4 legges om, slik at den følger østsiden av 9/361 frem til den private vegen som i dag er betegnet SV1. Dersom en skal etablere den midlertidige atkomsten via rundkjøring må rundkjøringen trekkes lenger mot sør, slik at en oppnår tilstrekkelig avstand mellom rundkjøringen og krysset



Fv. 216 og SV1. Høyre og venstresvingfeltene i rundkjøringen må forlenges slik at de samsvarer med det som er lagt inn som en forutsetning i trafikkanalysen.

#### Innspill fra BKK

- Kraftledningen i en reguleringsplan skal ikke inntegnes som et planformål, men må innarbeides som hensynssone. Hensynssonen skal gjenspeile byggeforbudsbeltet langs kraftledningen.
- Byggeforbudsbeltet der ledningen går som luftledning er 64 meter bredt. Det er klausulert areal nok til 2 ledninger og BKK ser, av hensyn til fremtidig forsterkning av overføringsnettet for elektrisk energi, det som nødvendig å opprettholde dette.
- Det er byggerestriksjoner innenfor klausuleringsbeltet.
- Hvor overføringen går som jordkabel er klausuleringsbeltet 2 meter.  
Følgende vilkår gjelder dersom planen forutsetter omlegging eller flytting av ledningsanlegget:
- Dersom anlegget skal flyttes eller legges om må det settes av plass til ny trasé.
- Ny trasé må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det BKK Nett har til eksisterende trasé. Den som krever anlegget flyttet med eventuelle kostnader til erverv av nye rettigheter.
- Eventuelle nye kabler eller luftledning som skal erstatte eksisterende anlegg, må minimum ha overføringskapasitet som tilsvarer den kapasiteten anlegget har i dag.
- Eventuelle krav om omlegging av eksisterende anlegg må meldes inn til BKK Nett i god tid før omleggingen må være utført. Omlegging kan være en tidkrevende prosess, og det er en fordel om det tas hensyn til dette ved utarbeidelse av bestemmelser om rekkefølge for gjennomføring av tiltakene i planen.
- Dersom det skal gjøres tiltak på kraftledningene, må det påregnes at det kan stilles krav om tider på året som utkobling må være avgrenset til, og hvor lenge ledningen kan være utkoblet. Bakgrunnen for dette er behovet for kontinuerlig forsyning av strøm til kundene.
- Omlegging fordrer at BKK søker NVE om endringer. Endringer i anleggskonsesjon fordrer blant annet at det finnes ekstern evne og vilje til full kostnadsdekning, slik at nettkundene ikke belastes omleggingen. Utfallet av konsesjonsbehandlingen kan ikke foregripes.
- Den som krever å få et anlegg flyttet eller omlagt må dekke alle kostnadene relatert til flyttingen.

#### *Planfremstillers kommentar:*

Det har vært avholdt møte med BKK i planleggingsfasen. Linjen som BKK har gjennom området driftes i medhold av anleggskonsesjon (jfr. energiloven § 3-1) En flytting eller kabling av denne linjen fordrer at det søkes og gis konsesjon. NVE er konsesjonsmyndighet og søknadsprosessen er startet opp.

Flytting og omlegging vil skje i samsvar med BKK og NVE sine krav.

#### *Planmyndighetenes kommentar:*

Planen viser hensynssone for den delen av ledningsnettet der det ikke er planlagt bygging, det må innarbeides hensynssone over hele det arealet som er klausulert til ledningsnett, og det må innarbeides et punkt i reguleringsbestemmelsene som sier at ledningsnettet må legges i kabel før bygging kan finne sted. For hensynssone for ny kabeltrasé må det legges inn bestemmelser med restriksjoner mot bygging.

#### Innspill fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

- En høyspentledning som inngår i regionalnettet går over planområdet. Ledningen skal vises i plankartet som hensynssone etter PBL § 11 – 8 d.

#### *Planfremstillers kommentar:*

Det vises til kommentar til merknad fra BKK nett.

#### *Planmyndighetenes kommentar:*

Viser til kommentarer gitt til innspill fra BKK nett.

Merknad fra Oddvar Johan og Eli Lund Jensen (9/248)

- Tiltakshaver planlegger å omregulere halvparten av vår eiendom til veg og /eller næringsområde. Ønsker ikke dette fordi:
  - o Eiendommen halveres og mister verdi. Eiendommen er så stor at den har plass til en bolig til.
  - o Økt trafikk vil medføre økte støyproblemer.
  - o Veg vil komme tett på boligen og det vil bli stor høydeforskjell fra uteplass og ned til vegen. Landskapsmessige forhold og sikkerhetshensyn taler mot en slik løsning.
- Det går en privat vannledning og avløpsledning gjennom området til offentlig påkobling i Krokåsskiftet.
- Vår eiendom ligger ikke i Krokåsfeltet, men i Krokåsvegen under Nedre Kleppe.

*Planfremstillers kommentar:*

Deler av Lund Jensens eiendom vil bli berørt av veganlegget. Alle forhold som gjelder eventuelle verditap vil bli tatt opp i forbindelse med grunnverv.

Støysituasjonen er utredet som en del av planarbeidene og viser at eiendommen får støynivå over grenseverdiene. Det er aktuelt med lokalt støytiltak for denne eiendommen. Forholdene vil bli nærmere avklart i byggeplanfasen.

Sikringstiltak på skjæring vil bli etablert dersom det blir behov for det. Forholdene vil bli nærmere klarlagt i byggeplanfasen.

Vann og avløpsledninger vil bli omlagt/sikret dersom dette blir nødvendig.

*Planmyndighetenes kommentar:*

Deler av Jensens eiendom inngår i planen. Den nederste delen er regulert til annen veggrunn, grøntareal. Her tillates det nødvendige tekniske installasjoner og lignende som ikke er til hinder for området bruk som en del av trafikkområdet. Det resterende arealet som ligger innen planområdet er avsatt til Grøntstruktur, park. Området som er avsatt som grøntstruktur, er i kommuneplanen avsatt som LNF – område, men det er en del av en boligeiendom og administrasjonen er av den oppfatning at dette må reguleres til boligformål.

Merknad fra Roald Helgesen på vegne av Einar Kristian Larsen, gnr/bnr 9/108

- 9/108 vil bli sterkt berørt av planforslaget. Store deler av arealet der det dyrkes for, samt driftsbygningen blir underlagt planen. Dette er uforståelig.
- Eiendommen representerer lokale kulturhistoriske verdier som vil forsvinne dersom tiltaket gjennomføres som planlagt.
- En planlagt utvidelse av fv 562 må skje mot vest, og ikke øst slik det presenteres i dag.

*Planfremstillers kommentar:*

Plangrensen er justert i forhold til det som ble varslet ved oppstart. Eiendommen berøres i betydelig mindre grad enn det som tidligere var regnet med. Ingen bygninger berøres.

*Planmyndighetenes kommentar:*

Eiendommen 9/108 vil bli berørt når byggetrinn 2 av veganlegget skal etableres. Planen viser vegutvidelse på begge sider av eksisterende veg, ved Larsens eiendom er det vesentligste av vegutvidelsen vist på østsiden av vegen, mens gjennomgående gang- og sykkelveg etableres på vestsiden av vegen.

Innspill fra Edith Balestrand (9/341 og 421)

- Hun eier og driver Haugen barnehage på gbnr. 9/16 hvor hun også er oppvokst.
- Barnehagen vektlegger friluftsliv og synes det er trist at naturområder som de bruker daglig forsvinner. Tror skog og mark vil bli mindre brukt når en må gå langt for å komme dit.
- Vedlagt kart viser områder som vi bruker og som vil forsvinne ved utbyggingen.

- Den nye vegtraseen er laget for å ivareta Kleppe skole og Kleppe barnehage, men det nevnes ikke hvordan barn i Haugen barnehage skal ivaretas i forhold til trafiksikkerhet, gjennomgangstuneller til skogsområder, legger og sikring mot støy.
- I følge loven skal barns nærmiljø ivaretas spesielt godt, dette gjøres ikke i denne planen da akebakke, øen med lavvoplassen, kongleskogen, skauen og leirplassen i hundremeterskogen blir berørt.
- Det finnes kulturminner og kulturminner i form av gamle kjerreveger, steingard og jordkjeller innen området. Disse bør ivaretas.
- Hjorten vil tape på denne utbyggingen.
- Det er frosk og rikt dyreliv i elven som går langs dalen. Reptiler er fredet etter viltloven.
- Dersom planen blir vedtatt så kreves det veldig god støyskjerming før godkjenning.
- Ønsker at det foretas målinger/tester på grunnmurene deres ved utspregning.

#### *Planfremstillers kommentar:*

Byggetrinn 2 med utvidelse av fv. 562 til firefelts vei, ligger langt frem i tid. Da vil deler av barnehagens turområde bli berørt. Byggetrinn 1 gir få endringer for Haugen barnehage, og de vil kunne bruke sine turområder som i dag. Fv. 216 kommer nærmere, men avstanden vil være relativt stor, ca.150 m. Se ellers konsekvensutredningen, kap 4.

Kulturmiljø og kulturminner er behandlet og beskrevet som eget tema i KU.

Natur og arts mangfold er beskrevet i planen. Naturmiljø er dokumentert med konsekvenser.

Det er utført støyberegninger, og planlagt støyreduserende løsninger. Beregningene viser at eiendommen ikke får støynivå over tillatte verdier når skjermingstiltak er etablert.

En regner med at tilstandsvurdering blir gjort, og rystelsesmålere satt ut i forbindelse med anleggsarbeidet.

#### *Planmyndighetenes kommentar:*

Når byggetrinn 2 av veganlegget skal etableres vil flere av de områdene som barnehagen benytter bli berørt. Planen er ikke laget for å minske trafikken forbi Kleppe skole, men for å øke forretningsarealet på Amfi Askøy. Det er utarbeidet en rapport som har vurdert naturverdier og konsekvenser av ny utbygging, rapporten lister opp negative konsekvenser for natur- og biomangfoldet i området Nedre kleppe: *Reduksjon og tap av leveområder for fugler og dyr som er tilknyttet en rik og variert natur. Virvelløse dyr er ikke kartlagt, men dette er den mest artsrikegruppen. Basert på naturstatus og vegetasjon/flora vurderer vi potensiale for denne store artsgruppen som middels til stor naturfaglige interessante funn. En rik fauna av insekter og andre virvelløse dyr utgjør også et viktig næringsgrunnlag for fugler, pattedyr (og sannsynligvis også for amfibier).*

Som avbøtende tiltak er det blant annet nevnt:

*Minimalisering av alle fysiske inngrep ved gjennomført utbygging vil avbøte omfanget og derved redusere den negative konsekvens på lokalt biologisk mangfold. Integrering av nye anlegg med mål om å bevare lokale naturelementer f. eks. partier med eldre slåttemark og store løvtrær, vil være avbøtende tiltak i forhold til de konkluderte negative effekter på lokalt biologisk mangfold i Nedre Kleppe. Justering av planer som skåner det helhetlige kulturlandskapet ved Kvernhusbakken (sone 1) vil være avbøtende tiltak kontra de fremlagte planer.*

*Gjennomføring av byggeaktivitet utenom hekkesesongen for fugler vil også ha en viss avbøtende effekt.*

Det vises videre til kommentarer til innspill fra Haugen barnehage og Marit og Hermann Balestrand

#### Innspill fra Haugen barnehage

- Barnehagen er en friluftsbarnhage og vil bli direkte berørt av planen, men har ikke fått tilsendt papirene og er ikke merket av i kartene.
- Slik vi ser det er planen laget for å minske trafikken ved Kleppe skole og Kleppe barnehage, Haugen barnehage vil bli utsatt for mer trafikk.
- Vedlagt kart viser områder som brukes av turgruppen i barnehagen, disse områdene vil ikke lenger være tilgjengelige for barna dersom planen går gjennom.

- Froskene i froskedammen vil forsvinne, hjorten og pinnsvinene vil måtte finne andre stier, og barna vil gå glipp av fantastiske naturopplevelser.
- Bruker mye tid ute og det er trist om støy i byggeprosessen og etterpå skal ødelegge dette.
- Ønsker ikke at barna skal utsettes for støv og nedfall etter sprenging.

*Planfremstillers kommentar:*

Det vises til merknad fra Edith Balestrand.

Støv/luftforurensing er utredet og viser at det ikke vil være behov for tiltak i dette området.

Største delen av området vil ikke bli berørt, eller vil få endringer som ikke betyr endringer i bruken. Lekeområdene helt opp til fv. 562 vil bli berørt.

*Planmyndighetenes kommentar:*

Det er utarbeidet en rapport som har vurdert naturverdier og konsekvenser av ny utbygging, rapporten lister opp negative konsekvenser for natur- og biomangfoldet i området Nedre kleppe: *Reduksjon og tap av leveområder for fugler og dyr som er tilknyttet en rik og variert natur. Virvelløse dyr er ikke kartlagt, men dette er den mest artsrike gruppen. Basert på naturstatus og vegetasjon/flora vurderer vi potensiale for denne store artsgruppen som middels til stor for naturfaglige interessante funn. En rik fauna av insekter og andre virvelløse dyr utgjør også et viktig næringsgrunnlag for fugler, pattedyr (og sannsynligvis også for amfibier).*

Som avbøtende tiltak er det blant annet nevnt:

*Minimalisering av alle fysiske inngrep ved gjennomført utbygging vil avbøte omfanget og derved redusere den negative konsekvens på lokalt biologisk mangfold. Integrering av nye anlegg med mål om å bevare lokale naturelementer f. eks. partier med eldre slåttemark og store løvtrær, vil være avbøtende tiltak i forhold til de konkluderte negative effekter på lokalt biologisk mangfold i Nedre Kleppe. Justering av planer som skåner det helhetlige kulturlandskapet ved Kvernhusbakken (sone 1) vil være avbøtende tiltak kontra de fremlagte planer.*

*Gjennomføring av byggeaktivitet utenom hekkesesongen for fugler vil også ha en viss avbøtende effekt.*

Det vises videre til kommentarer til merknader fra Edith Balestrand og Marit og Hermann Balestrand.

Innspill fra Marit og Hermann Balestrand (9/16)

- Ønsker ikke at 9/16 blir en del av prosjektet.
- Kvernhusdalen er en v-dal. Hovedveien skulle gå via denne dalen, men pga grunnforholdene ble den lagt i utmarken.
- Økes vannmengden i dalen og får høyere fart pga asfaltering, så vil ikke elveløp og broer være dimensjonert for dette, og en risikerer oversvømmelser.
- Støy og støv i byggeprosessen, samt økt trafikk må sikres med gode tiltak.
- Dokumentasjon og observasjon av bygninger /murer må gjennomføres før, under og etter sprengninger.
- Forventer at det tas hensyn til Haugen barnehage og barnas behov i planene.
- Ser ikke positivt på prosjektet Askøyparken, for di det vil berøre og forringe eiendommen vår med økt trafikk og forringelse av utsikt, naboers og barnehagens utområde.

*Planfremstillers kommentar:*

Det vil bli inngrep på eiendom 9/16 i forbindelse med etablering av planskilt kryss på fv. 562.

Grunnundersøkelser vil utføres i byggeplanfase for å sikre at rett fundamentering blir valgt.

Egen VA-plan vil bli utarbeidet i forbindelse med byggeplan. Det legges opp til fordrøyning og at vannmengdene ikke skal bli større enn ved dagens situasjon.

Behov for støy- og støvtiltak er utredet. Se kap. 4.3.2.

En regner med at tilstandsvurdering blir gjort, og rystelsesmålere satt ut i forbindelse med anleggsarbeidet.

Det vises vider til kommentarer til merknad fra Edith Balestrand og merknad fra Haugen barnehage.

Planmyndighetenes kommentar:

Eiendommen inngår ikke i det området som i kommuneplanens arealdel er avsatt til område for bygg og anlegg, forretning, men etablering av ny kryssløsning mellom Fv 216 og Fv 562 vil beslaglegge vel 6000 m<sup>2</sup> av eiendommen 9/16. Arealet inngår i det regulerte området, men det vil ikke bli gjort tiltak her før byggetrinn 2 av veganlegget skal etableres. Dersom denne kryssløsningen skal etableres på forslagsstillers eiendom, vil omfanget av senteret måtte reduseres betraktelig.

I Plan og bygningsloven, § 15 – 3 heter det bla: *Når en eiendom bebygges i henhold til reguleringsplan som gir den en vesentlig bedre utnytting enn andre eiendommer i området, og verdien av disse som følge av dette er blitt betydelig forringet, kan deres eiere eller festere ved skjønn tilkjennes erstatning hos eieren av den førstnevnte eiendom.*

Reguleringsbestemmelsene har punkter som begrenser støyforurensningen i området, mens luftforurensning som støv kun er beskrevet i planbeskrivelsen, og det er ikke fastsatt bestemmelser som regulerer dette, eller viser avbøtende tiltak. Det må innarbeides et punkt i reguleringsbestemmelsene som sier hvordan støvforurensning skal begrenses, og gi eventuelle grenseverdier for støvforurensning.

Det vises videre til kommentarer til innspill fra Edith Balestrand og Haugen barnehage.

Innspill fra Kåre Kleppe (9/7)

- Utvidelsen av senteret vil gi økt trafikk i et allerede sterkt belastet område.
- Det mangler sykkelveger, fortau og flere steder mangler fotgjengeroverganger.
- Eiendommen 9/7 skal brukes til barnehage.
- Eiendommen 9/360 skal brukes til skole.

Planfremstillers kommentar:

Det ble avholdt møte med Kleppe 18.02.14. Gnr/bnr 9/7 er aktuell som riggområde i forbindelse med gjennomføring av planen.

Planmyndighetenes kommentar:

Planen viser fortau langs Fv 216, og en regulert gang- og sykkelveg langs Fv 562. Den regulerte gang- og sykkelvegen vil ikke bli etablert før byggetrinn 2 av vegen anlegges. Administrasjonen mener at dersom planen ikke skal omarbeides med ny vegløsning for eiendommene på Krokås så må den viste omleggingen av o\_SKV4 endres, slik at den blir liggende langs grensen mot 9/361. 9/7 blir da en del av et større areal som avsettes til offentlig eller privat tjenesteyting.

Innspill fra Olav Haugland (9/123)

- Eiendommen er i dag plaget med trafikkstøy. Med utviding til 4 felts veg og den økte trafikken som utbyggingen legger opp til vil støyen bli enda mer plagsom.
- Ber om at det blir utført støyskjerming.

Planfremstillers kommentar:

Støysituasjonen er utredet som en del av planarbeidene og viser at eiendommen får støynivå over grenseverdiene. Det er aktuelt med lokalt støytiltak. Forholdene vil bli nærmere avklart i byggeplanfasen.

Planmyndighetenes kommentar:

Det legges ikke opp til å utvide til 4 felts veg i byggetrinn 1, men utvidelsen av senteret vil medføre økt trafikk.

Innspill fra Willy og Kjersti Olafsen (9/273) og Arne Helge Hestetraet og Hege Olafsen (9/134)

Har følgende absolutte krav:

- Begge eiendommene kreves innløst til markedspris basert på takst.
- Begge eiendommene skal tas med i reguleringsplanen til forretningsområdet.

Kravene begrunnes med:

- Eiendommene er de nærmeste eiendommene til planområdet i sør.
- Høstet erfaringer med forrige utvidelse. Ønsker ikke å bo i et anleggsområde med arbeid fra 06.00 til 24.00. Hva kan vi vente når anlegget er mye større?
- Eiendommens verdi vil reduseres. Hvem kompenserer for dette? Og hvor høy blir kompensasjonen?
- Ønsker ikke at barn og barnebarn får en oppvekst som senterbarn.
- Det er lite sannsynlig at naboer vil kunne påvirke detaljreguleringsplanen.
- Med bakgrunn i tidligere erfaring ønsker vi ikke senteret velkommen, men vet at det blir vanskelig å stoppe.

Dersom anleggsarbeid starter før innløsningsspørsmålet er avklart har vi følgende krav:

- Det skal foretas en tilstandsvurdering av eiendommene før bygging. Dette er forutsetning for godkjenning av bygging.
- Det skal monteres støy- og rystelsesmålere av et uavhengig selskap på begge eiendommene.
- Utbygger er ansvarlig for eventuelle skader og verdireduksjoner som påføres i anleggsperioden som konsekvens av anleggsdriften.
- Støv som resulterer i tilgrising av eiendommene med påfølgende nedvasking er utbyggers ansvar.
- Det er utbyggers ansvar at vannet i vannkildene på 9/9 ikke kommer inn på 9/273 og 9/134 og skaper problemer.
- Det må monteres støyskjerming og særskilt sikring for barn på begge eiendommene.
- Området mellom senteret og eiendommene må ikke bli en skjæring, men tilpasses estetisk.
- Omlegging av el – installasjoner og va – ledninger til eiendommene er utbyggers ansvar og skal være avklart på forhånd.

*Planfremstillers kommentar:*

Innløsning av eiendommen vil bli vurdert. Saken vil bli tatt opp i forbindelse med grunnerverv eller evt før.

En ser ingen grunn til å ta eiendommen med i planforslaget da en ikke har til hensikt å gjøre endringer på denne.

En regner med at tilstandsvurdering blir utført, og rystelsesmålere satt ut i forbindelse med anleggsarbeidet. Sikring mot eiendommen i anleggsfasen vil bli etablert. Ved skade på eksisterende vannforsyning vil denne bli reparert eller erstattet med ny. Retableringer av andre private systemer som blir skadet av anleggsarbeidet vil bli utført.

En vil prøve å begrense anleggstiden så langt dette er praktisk mulig.

*Planmyndighetenes kommentar:*

En eventuell innløsning av eiendommene er et privatrettslig spørsmål, Plan – og bygningslovens bestemmelser om innløsning ved reguleringsplan (§ 15-2) gjelde ubebygde eiendom og ubebygd del av eiendom.

§ 15 – 3 i Plan- og bygningsloven inneholder bestemmelser om erstatning.

Plangrensen følger eiendomsgrensen, og planen viser ikke at det skal gjøres inngrep i merknadsstillernes eiendommer.

Omlagt Fv 216 vil bli liggende mellom senteret og boligene. Boligene vil få økt støy i forhold til dagens situasjon. Støyrapporten angir anbefalte støyskjermer, og hvis disse etableres vil størstedelen av eiendommene bli liggende utenfor støyutsatt område.

Reguleringsbestemmelsene inneholder punkt som sier at grenseverdiene gitt i retningslinje T – 1442/gjelder for planen, og at det skal gjøres tiltak slik at kravene her tilfredsstilles.

Bestemmelsene bør endres til å gjelde også tilgrensende eiendommer som blir berørt av utbyggingen.

Merknadsstillernes eiendommer har en høyde på maks 87 – 88 m.oh. mot planlagt fv 216 som vil ligge på ca cote 70 – 72. Det vil bli anlagt en skjæring som på det høyeste er ca 18 meter som det vil bli utfordrende å tilpasse estetisk.

Vegen og planeringsnivået innen planområdet vil bli liggende lavere enn 9/134 og 9/273, og en antar at overvann fra planområdet ikke vil bli et problem på merknadsstillernes eiendommer.

Bakgrunnen for å igangsette planarbeidet er å åpne for en utvidelse av Amfi Askøy, slik at handelskonseptet på Askøy blir mer komplett og slik at en kan redusere handelslekkasjen til nabokommunene. Utvidelsen av senteret vil også medføre at det etableres flere arbeidsplasser i kommunen.

Planområdet ligger mellom Fylkesveger, skole og barnehager, og eksisterende boliger og det vil være en del utfordringer i forbindelse med utbygging av området ved at trafikkmønsteret i området må endres, at tiltaket medfører store inngrep i ubebygde terreng og at nyere kulturminner og naturverdier blir berørt.

Utvidelsen av veganleggene og etablering av nye kryssløsninger vil beslaglegge arealer på naboeiendommene, og når det ikke er fastsatt når utbyggingen av byggetrinn 2 av veganleggene skal finne sted vil det kunne gå lang tid før eierne mottar erstatning for arealene.

Utbygger ønsker en utbygging av veganlegget i 2 etapper fordi det er forbundet store kostnader knyttet til etablering av toplanskryss. Administrasjonen er skeptisk til at en etablerer en rundkjøring på fv 562, og mener at en i stedet bør vurdere enklere toplanskryss der eiendommene på Krokås får direkte atkomst, uten å måtte kjøre rundt barnehage og senter for å komme til fv 562. Den viste omkjøringsvegen ligger nært barnehagen og vil medføre en lang omkjøringsveg gjennom området der skolebarna skal ferdes på vei til og fra skolebussen.

#### Naturmangfold:

Planprogrammet fastsatte at konsekvensene for naturmangfold var et av temaene det skulle redegjøres for. Plankonsulenten har utarbeidet en rapport der en vurdering av tiltakets konsekvenser er gjort i pkt 6:

*Tiltaket i dette prosjektet er utbygging av nye bygg for handel og næring. Realisering av tiltakene vurderes å ha et middels til stort negativt omfang, jfr. konsekvensmatrisen, begrunnet i at både tilrettelegging for nye bygg (Fig. 8) og bygging av nye veianlegg (ny avkjøring - jfr. Fig. 9), tiltak som vil kreve store terrengmessige inngrep samt utfyllinger i de lavereliggende avsnitt i landskapet på Nedre Kleppe.*

*Negativ konsekvenser for natur- og biomangfoldet i området Nedre Kleppe vil i første rekke være:*

*1) Redusert areal i hovednaturtypene skogareal og kulturmark*

*2) Reduksjon og tap av natur- og vegetasjonstyper som har karakter som nasjonalt truede vegetasjonstyper (jordnøttenger) og nasjonalt utvalgt naturtype – UN (slåttemark).*

*Konsekvens av en utbygging er at økologiske system reduseres eller ødelegges helt.*

*3) Noe avhengig av endelige løsning i arealforbruk vil leveområder for en lang rekke arter i lokal flora ble ødelagt, arter som tidligere er klasset som sjeldne på Askøy (Moe 2003).*

*4) Reduksjon og tap av leveområder for fugler og dyr som er tilknyttet en rik og variert natur. Virvelløse dyr er ikke kartlagt, men dette er den mest artsrike gruppen. Basert på naturstatus og vegetasjon/flora vurderer vi potensial for denne store artsgruppen som middel til stor for naturfaglige interessante funn. En rik fauna av insekter og andre virvelløse dyr utgjør også et viktig næringsgrunnlag for fugler, pattedyr (og sannsynligvis også for amfibier).*

*I perspektiv av tema samlet belastning (jfr. §10 i Naturmangfoldsloven), vil en utbygging av området Nedre Kleppe som planlagt bidra til økt negativ belastning på kultur- og løvskogsområder sør i Askøy kommune, uten at det foreligger oversikt over områder av denne som er gått tapt, eller som kan bli berørt av nye utbyggingstiltak i fremtiden.*

*Slik planen foreligger vurderes omfanget av tiltaket til middels til stort negativt omfang. Med et naturfaglig verdinivå på middels verdi settes nivået for konsekvenser for natur- og biomangfoldet til middels til stor negativ konsekvens. Detaljer i arealbruk kan øke den negative konsekvens for naturmangfoldet eller redusere den noe, jfr. avbøtende tiltak.*

Rapporten inneholder i punkt 7 avbøtende tiltak for å motvirke de negative konsekvensene av utbyggingen:

*Avbøtende tiltak innebærer at det skal finnes et potensial for å redusere eventuelle negative virkninger ved realisering av tiltaket. For mange typer tiltak kan det være vanskelig å finne konkrete avbøtende tiltak som gir slik virkning, mens det i andre situasjoner er lettere å konkretisere realistiske justeringer av direkte tiltak.*

*I forhold til biologisk mangfold (naturtyper og arter) er det de fysiske inngrep og varig tap av livsmiljø som er det mest negative, dvs. areal som går tapt til nye anlegg og formål.*

*Minimalisering av alle fysiske inngrep ved gjennomført utbygging vil avbøte omfanget og derved redusere den negative konsekvens på lokalt biologisk mangfold. Integrering av nye anlegg med mål om å bevare lokale naturelementer f. eks. partier med eldre slåttemark og store løvtrær, vil være avbøtende tiltak i forhold til de konkluderte negative effekter på lokalt biologisk mangfold i Nedre Kleppe. Justering av planer som skåner det helhetlige kulturlandskapet ved Kvernhusbakken (sone 1) vil være avbøtende tiltak kontra de fremlagte planer.*

*Gjennomføring av byggeaktivitet utenom hekkesesongen for fugler vil også ha en viss avbøtende effekt.*

### Konklusjon:

Planmyndighetene vil peke på forhold som bør rettes opp på før planforslaget tas opp til ny behandling i UTM med tanke på at det skal legges ut til offentlig ettersyn:

- Planen må vise regulert atkomst for eiendommene på Krokås og Krokåshaugane og mellom fv 562 og Kleppe skole via en ny atkomstveg på vestsiden av vegen og til toplanskrysset.
- Kryssløsningen i byggetrinn1 endres. Det innarbeides et enklere toplans kryss, basert på to kjørefelt på Fv 562.
- Eksisterende høyspentanlegg må vises med hensynssone i plankartet.
- Det må tas inn et punkt i reguleringsbestemmelsene som legger begrensning for bygging der som høyspenningsledningen skal legges i bakken.
- I Pkt. 2.9 i reguleringsbestemmelsene, første setning må endres til: Med hensyn til støy under anleggsperioden skal retningslinje T-1442 legges til grunn og angitte krav skal oppfylles.
- Følgende setning tas inn i pkt 2.9 i reguleringsbestemmelsene: Ved søknad skal det redegjøres for hvordan kravene oppfylles.
- I reguleringsbestemmelsene pkt. 3.1.1 står det at det tillates mindre oppbygg for heis mm på 20% av takflaten. Adjektivet mindre må tas ut av teksten, da det samlede oppbygget får en maks størrelse på nesten 2000 m<sup>2</sup>
- I pkt. 3.2.2 må også adjektivet mindre tas ut av reguleringsbestemmelsene.
- I pkt. 9.2 må adjektivet mindre tas ut når det gjelder de 4000 m<sup>2</sup> som kan bygges ut før det er gjort endringer i vegsystemene. 4000 m<sup>2</sup> BRA er ikke en mindre utbygging i forhold til dagens 15000 m<sup>2</sup>. I den neste setningen står det at etter at byggetrinn 1 er gjennomført kan det samlet bygges ut 30 000 m<sup>2</sup> BRA nye arealer, setningen må omarbeides, slik at det går klart frem at de 4000 m<sup>2</sup> som tillates før byggetrinn 1 for veganlegget er etablert inngår i de 30 000 m<sup>2</sup>BRA.
- Bussholdeplassen på nordsiden av senteret er vist opprettholdt, men når dagens kryss mellom fv 216 og fv 562 stenges vil det ikke være muligheter for bussen hverken å snu eller å kjøre videre. Det må åpnes for at bussen kan benytte den private vegen SV1.
- Planen må utvides nordover, slik at eksisterende bussholdeplass på sørsiden av Krokåsbroen blir innlemmet i planen.
- I pkt. 9.1 og 9.2 reguleringsbestemmelsene er Fv 216 betegnet som o\_SKV2, mens det på plankartet står o\_SKV3.

Med bakgrunn i vurderingen og konklusjonen foreslår planmyndighetene at planforslaget revideres i henhold til ovennevnte merknader før det tas opp til ny behandling om utleggelse til offentlig ettersyn og høring.



## Forslag til alternativt vedtak:

Følgende merknader innarbeides i planforslaget:

- O\_SKV4 legges om, slik at vegen fra Krokås legges langs grensen til 9/361 og kobles sammen med SV1.
- Den midlertidige rundkjøringen flyttes lenger sør, slik at det oppnås tilstrekkelig avstand mellom rundkjøringen og krysset mellom veg fra Krokås og Fv 216.
- Eksisterende høyspentanlegg må vises med hensynssone i plankartet.
- Det må tas inn et punkt i reguleringsbestemmelsene som legger begrensning for bygging der som høyspenningsledningen skal legges i bakken.
- I Pkt. 2.9 i reguleringsbestemmelsene, første setning må endres til: Med hensyn til støy under anleggsperioden skal retningslinje T-1442 legges til grunn og angitte krav skal oppfylles.
- Følgende setning tas inn i pkt 2.9 i reguleringsbestemmelsene: Ved søknad skal det redegjøres for hvordan kravene oppfylles.
- I reguleringsbestemmelsene pkt. 3.1.1 står det at det tillates mindre oppbygg for heis mm på 20% av takflaten. Adjektivet mindre må tas ut av teksten, da det samlede oppbygget får en maks størrelse på nesten 2000 m<sup>2</sup>
- I pkt. 3.2.2 må også adjektivet mindre tas ut av reguleringsbestemmelsene.
- I pkt. 9.2 må adjektivet mindre tas ut når det gjelder de 4000 m<sup>2</sup> BRA er ikke en mindre utbygging i forhold til dagens 15000 m<sup>2</sup>. I den neste setningen står det at etter at byggetrinn 1 er gjennomført kan det samlet bygges ut 30 000 m<sup>2</sup> BRA nye arealer, setningen må omarbeides, slik at det går klart frem at de 4000 m<sup>2</sup> som tillates før byggetrinn 1 for veganlegget er etablert inngår i de 30 000 m<sup>2</sup>BRA.
- Bussholdeplassen på nordsiden av senteret er vist opprettholdt, men når dagens kryss mellom fv 216 og fv 562 stenges vil det ikke være muligheter for bussen hverken å snu eller å kjøre videre. Det må åpnes for at bussen kan benytte den private vegen SV1.
- Planen må utvides nordover, slik at eksisterende bussholdeplass på sørsiden av Krokåsbroen blir innlemmet i planen.
- I pkt. 9.1 og 9.2 reguleringsbestemmelsene er Fv 216 betegnet som o\_SKV2, mens det på plankartet står o\_SKV3.

Plankart, bestemmelser og planbeskrivelse påføres revisjonsdato 11.06.15. Sosi-filen endres i henhold til revidert plankart. Planen legges så ut til offentlig ettersyn og høring, og oversendes samtidig høringsinstanser for uttale i samsvar med Plan- og bygningslovens § 12-11.

## Vedlegg:

<http://www.askoy.kommune.no/dokumenter/avdelinger/hoeringsdokumenter/plan-368-askoyparken/1720-askoyparken-reguleringsplankart/file>

<http://www.askoy.kommune.no/dokumenter/avdelinger/hoeringsdokumenter/plan-368-askoyparken/1719-askoyparken-reguleringsbestemmelser/file>

<http://www.askoy.kommune.no/dokumenter/avdelinger/hoeringsdokumenter/plan-368-askoyparken/1721-askoyparken-plan-368-planbeskrivelse-270515/file>

<http://www.askoy.kommune.no/dokumenter/avdelinger/hoeringsdokumenter/plan-368-askoyparken/1711-plan-368-kulturhistorisker-egistreringer/file>

<http://www.askoy.kommune.no/dokumenter/avdelinger/hoeringsdokumenter/plan-368-askoyparken/1712-plan-368-rapport-naturverdier/file>

<http://www.askoy.kommune.no/dokumenter/avdelinger/hoeringsdokumenter/plan-368-askoyparken/1713-plan-368-stoyrapport-anleggsstoy/file>

<http://www.askoy.kommune.no/dokumenter/avdelinger/hoeringsdokumenter/plan-368-askoyparken/1714-plan-368-stoyrapport-byggetrinn-1-og-2/file>

<http://www.askoy.kommune.no/dokumenter/avdelinger/hoeringsdokumenter/plan-368-askoyparken/1715-plan-368-trafikkanalyse/file>

<http://www.askoy.kommune.no/dokumenter/avdelinger/hoeringsdokumenter/plan-368-askoyparken/1716-plan-368-vurdering-av-luftkvalitet/file>

<http://www.askoy.kommune.no/dokumenter/avdelinger/hoeringsdokumenter/plan-368-askoyparken/1718-vedlegg-10-planlosning-byggetrinn-1/file>

<http://www.askoy.kommune.no/dokumenter/avdelinger/hoeringsdokumenter/plan-368-askoyparken/1717-uttalelse-fra-bkk/file>

<http://www.askoy.kommune.no/dokumenter/avdelinger/hoeringsdokumenter/plan-368-askoyparken/1722-innspill-fra-adv-roald-helgesen-pa-vegne-av-einar-kr-larsen/file>

<http://www.askoy.kommune.no/dokumenter/avdelinger/hoeringsdokumenter/plan-368-askoyparken/1723-innspill-fra-edith-balestrand/file>

<http://www.askoy.kommune.no/dokumenter/avdelinger/hoeringsdokumenter/plan-368-askoyparken/1724-innspill-fra-haugen-barnehage/file>

<http://www.askoy.kommune.no/dokumenter/avdelinger/hoeringsdokumenter/plan-368-askoyparken/1725-innspill-fra-herman-og-marit-balestrand/file>

<http://www.askoy.kommune.no/dokumenter/avdelinger/hoeringsdokumenter/plan-368-askoyparken/1726-innspill-fra-hordaland-fylkeskommune-kultur-og-idrettsavd/file>

<http://www.askoy.kommune.no/dokumenter/avdelinger/hoeringsdokumenter/plan-368-askoyparken/1727-innspill-fra-hordaland-fylkeskommune-regionalavd/file>

<http://www.askoy.kommune.no/dokumenter/avdelinger/hoeringsdokumenter/plan-368-askoyparken/1728-innspill-fra-hordaland-fylkeskommunen-kultur-og-idrett-etter-arkeologisk/file>

<http://www.askoy.kommune.no/dokumenter/avdelinger/hoeringsdokumenter/plan-368-askoyparken/1729-innspill-fra-kare-kleppe/file>

<http://www.askoy.kommune.no/dokumenter/avdelinger/hoeringsdokumenter/plan-368-askoyparken/1730-innspill-fra-nve/file>

<http://www.askoy.kommune.no/dokumenter/avdelinger/hoeringsdokumenter/plan-368-askoyparken/1731-innspill-fra-oddvar-johan-og-eli-lund-jensen/file>

<http://www.askoy.kommune.no/dokumenter/avdelinger/hoeringsdokumenter/plan-368-askoyparken/1732-innspill-fra-olav-haugland/file>

<http://www.askoy.kommune.no/dokumenter/avdelinger/hoeringsdokumenter/plan-368-askoyparken/1733-innspill-fra-statens-vegvesen-datert-28-08-13/file>

<http://www.askoy.kommune.no/dokumenter/avdelinger/hoeringsdokumenter/plan-368-askoyparken/1734-innspill-fra-statens-vegvesen-datert28-04-15/file>

<http://www.askoy.kommune.no/dokumenter/avdelinger/hoeringsdokumenter/plan-368-askoyparken/1735-innspill-fra-willy-og-kjersti-olafsen-og-arne-helge-hestetraet-og-hege-olafsen/file>

<http://www.askoy.kommune.no/dokumenter/avdelinger/hoeringsdokumenter/plan-368-askoyparken/1736-inspill-fra-fylkesmannen-i-hordaland/file>

**Kleppestø, 28.05.15**

**Odd Magne Utkilen  
Rådmann**

**Knut Natlandsmyr  
Fagsjef**

**Rett utskrift 19.06.15:  
Britt Maren Troland**