



Brev.cardo@gmail.com

909 45 028

Øvre Blekevei 20, 5003 BERGEN

Askøy kommune

[postmottak@askoy.kommune.no](mailto:postmottak@askoy.kommune.no)

kopi saksbehandler: Ikke tildelt

## PLANINITIATIV ASK HOVEDGÅRD - ASKØY KOMMUNE

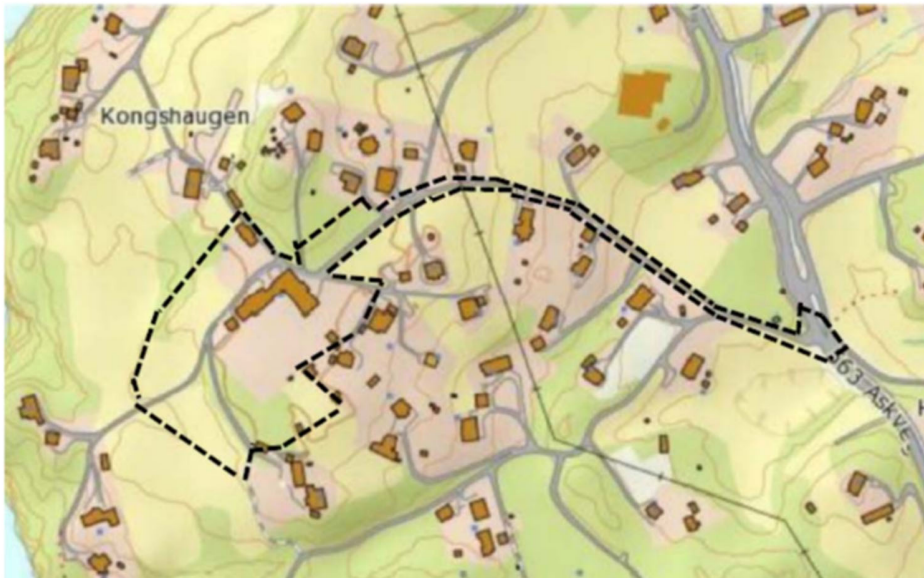
Cardo 8614 AS er planfaglig konsulent for Land & Strand eiendom AS (org. Nr 912 298 973). Det har vært søkt om en bruksendring til bolig på del av bygningsmassen gnr. 3, bnr 95. Etter råd fra Askøy Kommune tas dette nå som reguleringsplan og ikke som dispensasjon. Eiendommene 3/20 og 3/279 (og mulig 3/92) vil også være inkludert i planen, herunder med et mulig resultat at noen boligtomter reguleres for fradeling. Det er ønsket å fremme privat reguleringsplan for nevnte eiendommer.

### a) Formålet med planen:

Intensjonen med planinitiativet er å omregulere Ask hovedgård fra offentlig formål og til serverings- kultur- og boligformål. I dag er planinitiativet i strid med kommuneplanens arealdel. Siden bygget skal brukes som ordinært boligformål mm. istedenfor helseinstitusjon krever Askøy kommune at det foretas en formell bruksendring, med forangående reguleringsendring. Det vil også bli vurdert en fradeling av en del nye boliger tomter på hovedgården og naboens grunn.

Formålet med planen er å få hovedbygget godkjent som leiligheter som kombinert bolig og servering/kultur/konferanse der boligdelen er knyttet mot driverne eller ansatte i utgangspunktet. Deler av hagen er tatt inn i denne driften. Sidebygget tenkes regulert som boliger til utleie eller salg.

b) Planområdet og eventuell virkning utenfor dette:



Planområdet ligger på Kongshaugen i Ask. Planområdet består av Thomas Erichsens Minde som er en Setergard, gnr. 3, bnr 95 og 20, 279 (91 m.fl.). Bygningene har vært brukt som aldershjem, og er i dag brukt som bolig gjennom en midlertidig bruksendring. Det ønskes å gjøre en formålsendring slik at området kan brukes til boliger, servering/kultur/konferanse og utleievirksomhet.

De eksisterende byggene er fredet. Bygningene vil derfor bevares og det vil kun gjøres endringer som tilrettelegger for ønsket bruk. Omreguleringen omfatter også at det skal tilrettelegges for utleie. På denne måten vil de gamle og ærverdige lokalene bli tilgjengelige for nabolaget og andre som måtte ønske å leie seg inn.

Det vil bli beregnet endring i trafikkbelastning fra dagens plan (institusjon), dagens faktiske bruk og ny plan, og eventuelle trafikktiltak vil planlegges ut fra dette.

**c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak**

Eksisterende bebyggelse skal ivaretas. Det vurderes fradeling av noen boligtomter på hovedeiendommen og naboer, som vil kunne gi rundt 1000 ekstra BRA m<sup>2</sup> om de realiseres i planen. Ekstratomter og innholdet av disse vil avhenge av planmyndigheten og synet under oppstart.

**d) Utbyggingsvolum og byggehøyder.**

I dag består hovedbygget av to etasjer. Alle bygene i planområdet har saltak med en "villa"-stil. Dette antas beholdt. For nye tomter vil en finne byggehøyder, volum og krav til uteseende som tilpasses naboskap til Hovedgården.

**e) Funksjoner og miljømessige kvaliteter:**

Bo- og utleiefunksjoner med tilhørende 800 meter langt hageanlegg med svært gode solforhold. Hageanlegget ligger skjermet for trafikk mellom bygningene, og utgjør en viktig kvalitet for planområdet. I tillegg til å være et viktig uteoppholdsareal tilknyttet leilighetene, er det tenkt at hagen vil kunne bli utleid til bryllup eller andre arrangementer.

**f) Tiltakets virkning på og tilpassing til landskap og omgivelser:**

Det skal utformes i tråd med omgivelsene og det som angår utforming, materialitet og takvinkel. Store deler av bygningsmassene er SEFRAK-bygg fra før 1900-tallet, og er fredet. Det vil ikke gjøres noen endringer eller utbygginger som vil endre fasadene på disse bygningene.

Alle nye tiltak vil være tilpasset området karakter og omkringliggende bygninger.



*figur utsnitt sefrak kart*

### **g) Forholdet til KPA, retningslinjer og gjeldende reguleringsplan**

Tiltaket er ikke i tråd med gjeldene KPA 2012 - 2023 for Askøy kommune. I gjeldene KPA er området satt av til offentlig formål, da det tidligere har vært en institusjon for eldre. Forslagsstiller ønsker å omregulere området til bolig, servering og kultur. En ny kommuneplan 2018-2039 rulleres, men vi har foreløpig vurdert med utgangspunkt i gjeldende KPA 2012 – 2023.

### **h) Vesentlige interesser som berøres av tiltaket:**

Trafikkmengden vil trolig øke noe etter at det er lagt til rette for bolig- servering- og utleievirksomhet. Området er allerede bebygget til boligformål og anses ikke i stor grad å berøre interesser for uberørt natur, biologisk mangfold eller inngrepsfrie naturområder. Tiltaket anses ikke å avgi støy eller forurensing til det ytre miljø utover det som kommer naturlig av beboelse.

### **i) Ivaretagelse av samfunnsikkerhet:**

Det blir foretatt en ROS analyse i planarbeidet.

### **J) Varslingsorgan**

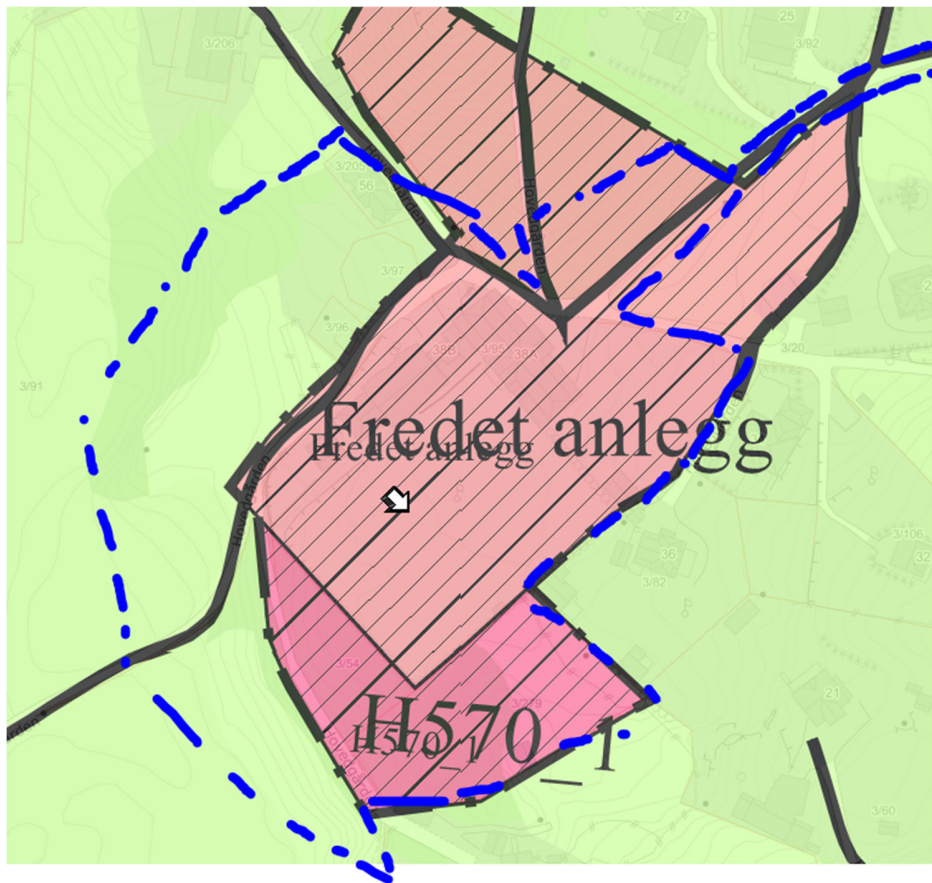
Det blir å varsle med annonse i lokalavis og ved post til relevante instanser som kommunale relevante etater (veg, skule, brann og redning), Fylkesmann og Fylkeskommune, NVE og eventuelt andre organ som Askøy kommune peker på. Videre varsles det i henhold til naboliste for området.

### **K) Samarbeid og medvirkning**

En vil knytte kontakt på post eller møte med de fagorgan som varsling eller eget planarbeid avdekker et behov for samarbeid med. En vil i utlysning av planen også lyse ut et åpent informasjonsmøte i høringsperioden, der kommunen om ønskelig kan observere selv. Dersom det oppstår særlige problemstillinger mot naboer vil en også søke dialog rundt disse.

## L) Konsekvensutredning

I kommuneplanens arealdel 2012-2023 er ikke planinitiativet i samsvar med overordnet formål. I forskrift om konsekvensutredninger (KU) i plan- og bygningsloven § 9, skal forslagsstiller legge frem opplysninger som gir grunnlag for ansvarlig myndighets vurdering etter § 11 eller §12. Vilkår for når en plan utløser krav om KU vil være når “en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn” (Forskrift om konsekvensutredninger §10).



Den blå stiplede linjen viser planområdet. Planområdet består av LNF-område og offentlig formål i KPA 2012 – 2023.

Tema	Liten	Middels	Stor	Vurdering:
Naturverdier og biologisk mangfold				Like vest for planområdet (markert i rødt) er det registrert en truet art Kjøttkraterlav ( <i>Pachyphiale carneola</i> ) Vurderes om det planlegges tiltak mot artens influenssone.
Friluftsliv				Tresvannet og Hopsvannet ligger like ved planområdet. Der er det muligheter for rekreasjon ved å fiske, bading og lignende. De landlige går over til skogsområder lenger sør for planområdet. Planområdet vil ikke gripe inn i noen viktige friluftsområder. Sjekke av atkomstforhold etc..
Kulturminne og kulturmiljø				Planområdet ligger i landlige omgivelser med nærhet til sjø og åkre. I miljøstatus sine baser er det flere kulturminner i planområdet. Det er to SEFRAK bygg der en av dem er fredet. Det vil bli tilrettelagt for bolig og utleievikrsomhet, men det skal ikke gjøres tiltak som endrer fasader eller annet ved uttrykket. Kulturminnedokumentasjon og vurdering blir et sentralt tema
Landbruk				I forbindelse med fradeling av 3/20 vil det påvirke en mindre del av et innmarksbeite og deler av fulldyrka jord.
Landskap				Det er et landlig kulturlandskap, med spredt enebolig bebyggelse. Tiltakene vil ikke endre uttrykket til området, da det bygger opp under eksisterende bebyggelse.

Opplysninger som skal legges frem av forslagsstiller ved vurdering:

a)	<b>Planen eller tiltaket, tiltakets fysiske egenskaper og lokalisering og eventuelle rivningsarbeider</b> Ingen rivning, mulig ny bebyggelse på utskilte tomter
b)	<b>Miljøverdier som antas å bli vesentlig berørt og som krever særskilte hensyn</b> Grenser mot LNF og er delvis i LNF. Fredete bygg og hageområde.
c)	<b>Planens eller tiltakets forventede vesentlige virkninger som følge av reststoffer, utslipp og produksjon av avfall</b> Avfallsplan for ny bruk og nye boliger
d)	<b>Forventede vesentlige virkninger som kan følge av bruken av naturressurser.</b> Nei

Til sist vil en selvsagt i plansammenheng vurdere sentrale føringer som vern av dyrkbar mark, samordnet areal og transportpolitikk, trafikkikkerhet og barn og unges interesser i planleggingen.

**Forslagstiller Land & Strand Eiendom er betaler og direkte fakturamottaker av kommunale gebyrer knyttet til planen og gebyrbelagte møter. Forslagstiller sin faktura epost er [tore@frugard.no](mailto:tore@frugard.no)**

Bergen 18/3-2019

CARDO 8614 AS



Trond Tystad

Daglig leder