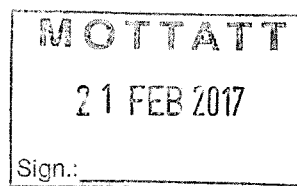


Ruth Synnøve Røvik-Larsen  
Langflåtveien 34A  
4017 STAVANGER



Ard Arealplan AS  
Nygårdsgaten 114  
5008 Bergen

***Merknader til varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid for Fossesjøen, gnr 25, bnr. 161, 167 m. fl – Planid 1256 2015 0004***

*Stavanger 08.02.17*

Det vises til mottatt brev, datert 19.01.17 der dere varsler oppstart av utarbeidelse av reguleringsplan for ovennevnte. I varsel vises det til tidligere varsel utsendt i 2013 og plikt til ny varslingsplikt iom. endrede plangrenser, og at tidligere varsel ikke automatisk blir tatt til følge.

Vi viser til tidligere utsendt brev av 28.05.13 og ber om at våre merknader til denne plan tas til følge.

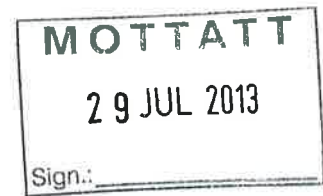
Ved spørsmål eller kommentarer til dette ber vi dere ta kontakt med undertegnede.

Med hilsen

Ruth Synnøve Røvik-Larsen

Synnøve Røvik-Larsen

Ruth Synnøve Røvik-Larsen  
Symreveien 11  
4021 STAVANGER



Ard Arealplan as  
Domkirkeplassen 3  
5017 Bergen

**Merknader til oppstartsmelding – detaljregulering av Fossesjøen, gnr. 25, bnr 161, 167 m. fl., Meland Kommune**

Det vises til mottatt brev, datert 28.05.13 der dere varsler oppstart av detaljregulering av ovennevnte område.

Ut fra varsel forstås det at det er utbyggers hensikt å legge til rette for utbygging av dette området primært med tanke på boligformål og med dertil tilhørende infrastruktur og behov knyttet til et slikt område.

Undertegnede står som eier av hytte m/tilhørende tomt på Gnr 025 Bnr 065, og ut fra planen som den står beskrevet er det naturlig at områdets karakter vil bli vesentlig forandret av en slik utbygging. Undertegnede ser ikke dette som utelukkende negativt og har også merket seg utbyggers oppfordring til samarbeid fra de berørte parter.

Imidlertid ses det med bekymring på noen punkter som vi ønsker å trekke fram:

1. Hytte med Gnr 025 Bnr 065 henter pr dags dato sinn vannforsyning fra bekk som renner i NØ grense for planområdet. Dette har vært tilfellet siden hytten kom i familiens eie en gang på 60 tallet. Med de utbygginger som er skissert synes det lite trolig at denne ikke vil bli upåvirket i negativ retning. Vi ønsker derfor at utbygger legger til rette for en alternativ vannforsyning ved for eksempel tilknytning til vann/avløp som vil måtte bli etablert i sammenheng med utbyggingsplan..
2. Gnr 025 Bnr 065. hefter også i opprinnelig skjøte med "lov til og rett å ligge båten ved kai sydøst for huset Fossheim". Med forestående utbygging der det også skal legges til rette for naustbygging bes utbygger vurdere muligheter for båtplass/naustplass om dette skulle bli aktuelt.
3. Eiendommen ligger til slik at en eventuell bebygging vest av eiendommen kan få negativ konsekvens for solforhold, da spesielt ettermiddag/kveld. Det bes om at eventuell bebyggelse / planarbeid utformes slik at dette ikke forringes – hvis mulig om den kan forbedres. Det bes også om at utforming i eiendommens umiddelbare nærhet utformes slik at eiendommens bruksverdi som fritidseiendom ikke forringes i nevneverdig grad.

Jeg håper dette er punkter og innspill som kan danne grunnlag for samarbeid i videre utforming av plan.

Med hilsen

Ruth Synnøve Røvik-Larsen

Synnøve Røvik-Larsen

Ard arealplan  
Nygårdsgt. 114  
5008 Bergen

**Merknader til reguleringsplanarbeid for Fossesjøen, gnr. 25, bnr. 161,  
167 m.fl. i Meland kommune**

Undertegnede er eier av de to eiendommene 1256 25/31 og 25/158. Den første eiendommen er bebygget med hytte og uthus. Hytten er opprinnelig fra mellomkrigsårene og har veirett og rett til båtfeste. Dette fremgår av hjemmelsdokument med heftelser, datert 12.10. 1931.

Det kan opplyses at i 1973 ble det anlagt grusvei opp til vår hytte og Gunvor Wiiks hytte (25/14) og at det var disse to brukene som stod for kostnadene. Senere har vi oppgradert til asfaltert vei.

I arbeidet med reguleringsplanen er det viktig at det blir tatt hensyn både til veiretten og båtfesteretten.

Vår familie har kjøpt tilleggsjord til hytten ved senere anledninger. Vi har nå en frukt -og bærhage på baksiden av hytten, der uthuset står. Det blir en noe unaturlig avgrensning av tomten slik den nå er. Det kunne derfor i denne anledning være ønskelig å få « jevnet ut» tomten på baksiden av hytten, ved at vi får kjøpe en utjevneende trekant som tilleggsjord. (Se vedlagte skisse).

(I en tidligere reguleringsplan hadde man pga. tomtens noe unaturlige utforming, ved en feiltakelse «glemt» at den hørte til vår eiendom, og tegnet den inn i en annen planløsning. Dette har jeg tidligere gjort anmerkning om).

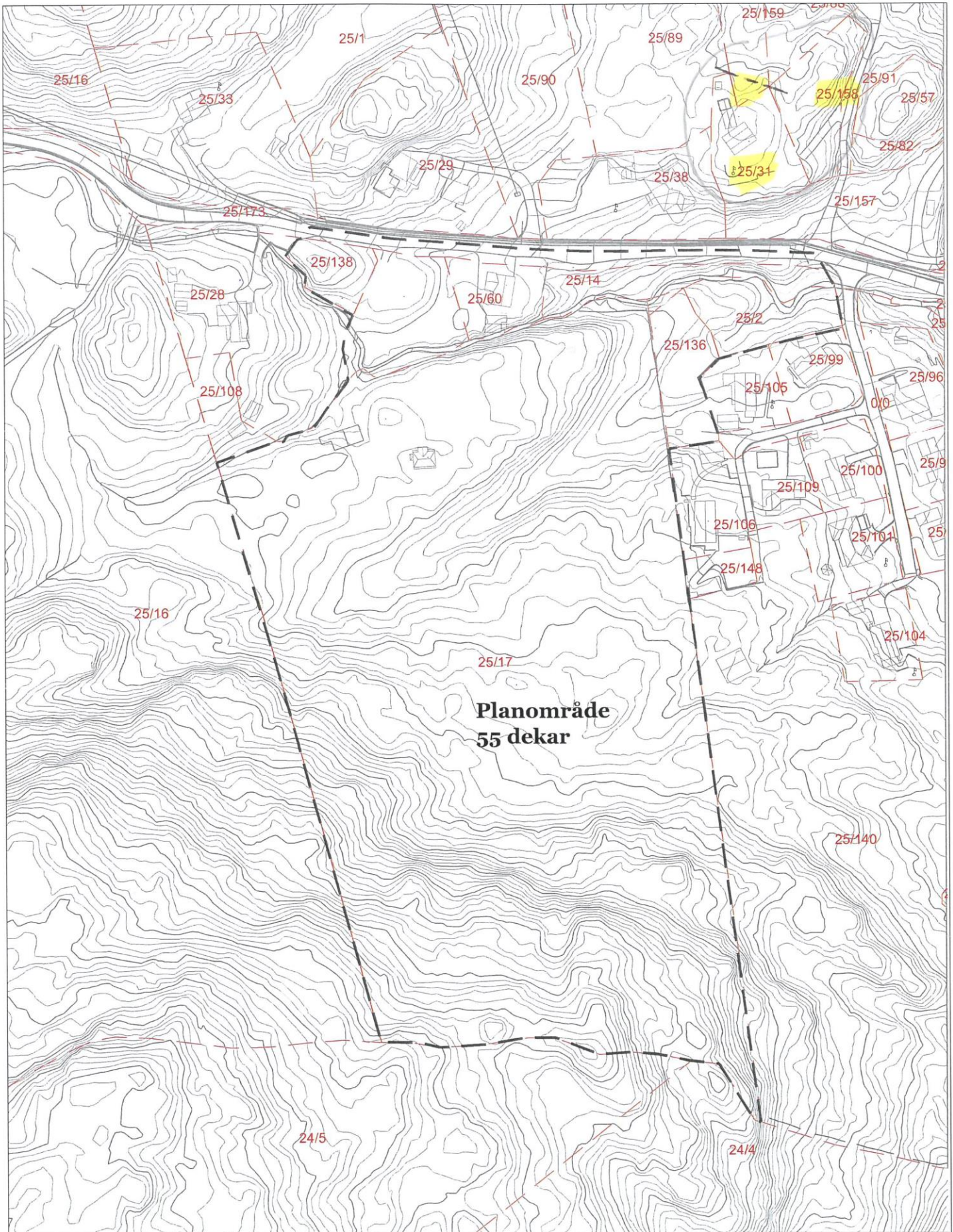
Tomten 25/158 ble kjøpt i 2005 med tanke på fremtidig boligtomt. Stor var vår forbauselse da vi et par år senere fikk vite at tomten i den forrige reguleringsplanen ble endret til friområde. Jeg angrep denne avgjørelsen, og ber derfor nå om at tomten i den nye reguleringsplanen blir regulert for boligformål.

Fana, 28. febr. 2017

Med hilsen

Arvid A. Fosse





**Planoppstart - Gnr. 25 Bnr. 17, 14 mfl**  
**Fosse , Meland Kommune**

Målestokk A4 1:2000



**WEGLO DESIGN**  
**PLAN & LANDSKAP AS**  
STRANDGATEN 50  
5004 BERGEN  
MOBIL 93094525  
WWW.WEGLO-DESIGN.NO

**Fra:** Aud Sølvi Fosse Drengenes [<mailto:terjedre@online.no>]

**Sendt:** 6. mars 2017 21:19

**Til:** post <[post@ardarealplan.no](mailto:post@ardarealplan.no)>

**Emne:** Vedkjem varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid for Fossesjøen gnr. 25 bnr. 161, 167 m.fl. i Meland kommune

Til Jan Espen Vik

Ard Arealplan AS, Nygårdsgaten 114, 5008 Bergen

Syner til motteke varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid for Fossesjøen gnr. 25 bnr. 161, 167 m.fl. i Meland kommune

**Merknad:**

Gnr. 25 bnr. 11 har eigedom ved Fossesjøen nedanfor eksisterande fylkesveg. Det er i dag opning i vegrekkverket og sti ned til eigedomen. Gnr. 25 bnr. 63, som er har adresseskilt ved fylkesvegen, er frådelt frå vår eigedom ved skyldskifte 21.06.1958.

Vedlagt ligg utsnitt av gardskart, som syner plassering av bnr. 11 sin eigedom ved Fossesjøen.

Detaljreguleringa må ta omsyn til bnr. 11 sin eigedom ved Fossesjøen og sikra at eigedomen og tilkomst til eigedomen vert ivareteken.

B.nr. 16 har ein teig i Kråkåsen ovanfor planområdet.

Gnr. 25 bnr. 11 og 16 er medeigar i gnr. 25 sitt fellesareal ved Fossesjøen. Fellesarealet til gardane sine interesser må ivaretakast i reguleringsplanen.

Vonar de vil kalle inn til ei synfaring der de orienterer nærare om planarbeidet slik at ein får høve til å medverke i planprosessen. Voner de vil syte for å avklare grenser, rettar m.v. på eit tidleg stadie i planprosessen.

Ber om å få bekrefta at merknaden er motteken.

Venleg helsing

Aud Sølvi Fosse Drengenes  
Eigar til gnr. 25 bnr. 11 og 16  
Mob: 481 444 94





<p>0 5 10 15m</p> <p>Målestokk 1 : 750 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 17.02.2017</p>	<p><b>Markslag (AR5) 13 klasser</b></p> <p><b>TEGNFORKLARING</b></p> <table border="0"> <tr><td></td><td>Fulldyrka jord</td><td>16.8</td></tr> <tr><td></td><td>Overflatedyrka jord</td><td>34.5</td></tr> <tr><td></td><td>Innmarksbeite</td><td>19.6</td></tr> <tr><td></td><td>Skog av sjærs høg bonitet</td><td>110.7</td></tr> <tr><td></td><td>Skog av høg bonitet</td><td>55.7</td></tr> <tr><td></td><td>Skog av middels bonitet</td><td>0.0</td></tr> <tr><td></td><td>Skog av lav bonitet</td><td>0.0</td></tr> <tr><td></td><td>Uproduktiv skog</td><td>7.7</td></tr> <tr><td></td><td>Myr</td><td>12.5</td></tr> <tr><td></td><td>Åpen jorddekt fastmark</td><td>17.9</td></tr> <tr><td></td><td>Åpen grunnlendt fastmark</td><td>19.0</td></tr> <tr><td></td><td>Bebygd, samf, vann, bre ikke klassifisert</td><td>1.6</td></tr> <tr><td></td><td>Sum:</td><td>296.0</td></tr> </table>		Fulldyrka jord	16.8		Overflatedyrka jord	34.5		Innmarksbeite	19.6		Skog av sjærs høg bonitet	110.7		Skog av høg bonitet	55.7		Skog av middels bonitet	0.0		Skog av lav bonitet	0.0		Uproduktiv skog	7.7		Myr	12.5		Åpen jorddekt fastmark	17.9		Åpen grunnlendt fastmark	19.0		Bebygd, samf, vann, bre ikke klassifisert	1.6		Sum:	296.0	<p>Kartet viser en presentasjon av valgt type gårdskart for valgt eiendom. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.</p> <p>Ajourføringsbehov meldes til kommunen.</p> <p> Arealressursgrenser</p> <p> Eiendomsgrenser</p>
	Fulldyrka jord	16.8																																							
	Overflatedyrka jord	34.5																																							
	Innmarksbeite	19.6																																							
	Skog av sjærs høg bonitet	110.7																																							
	Skog av høg bonitet	55.7																																							
	Skog av middels bonitet	0.0																																							
	Skog av lav bonitet	0.0																																							
	Uproduktiv skog	7.7																																							
	Myr	12.5																																							
	Åpen jorddekt fastmark	17.9																																							
	Åpen grunnlendt fastmark	19.0																																							
	Bebygd, samf, vann, bre ikke klassifisert	1.6																																							
	Sum:	296.0																																							
<p><b>GÅRDSKART</b> 1256-25/11 Tilknyttede grunneiendommer: 25/16 - 25/11</p>	<table border="0"> <tr><td></td><td><b>AREALTALL (DEKAR)</b></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td>70.9</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>174.1</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>49.4</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>1.6</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>1.6</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>296.0</td></tr> </table>		<b>AREALTALL (DEKAR)</b>				70.9			174.1			49.4			1.6			1.6			296.0																			
	<b>AREALTALL (DEKAR)</b>																																								
		70.9																																							
		174.1																																							
		49.4																																							
		1.6																																							
		1.6																																							
		296.0																																							
 <p><b>NIBIO</b> NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI</p>																																									

## Vedr. Varsling av oppstart av reguleringsplanarbeid for Fossesjøen, gnr. 25, bnr. 161, 167 m.fl.. Forholdet til marine kulturminne.

Me viser til e-post motteke 19.01. 2017.

Saka har vore til vurdering ved Bergens Sjøfartsmuseum.

Museet kjenner ikkje til kulturminne ved Fossesjøen gbnr. 25-161 m.fl., i Meland kommune som kan bli direkte råka av reguleringa. Me har heller ingen indikasjonar på at området har vore nytta som ankringsstad eller hamn i eldre tid.

Museet har derfor ingen merknader til reguleringa.

Det er likevel mogleg at det ligg kulturminne i det aktuelle området. Me gjer derfor merksam på at tiltakshavaren pliktar å gje melding til museet dersom ein under arbeid i sjøområda finn skipsvrak, keramikk eller andre marine kulturminne. Dersom kulturminne på sjøbotnen kan bli råka av tiltaket, må arbeidet under vatn straks stoppast. Verksemda må i så fall ikkje takast opp att før museet har undersøkt og eventuelt frigjeve området. Eventuelle brot på desse vilkåra vil være i strid med føresegnene i Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminne.



Eirik Søyland Laskemoen Herdlevær / Marinarkeolog  
[eirik.soyland@sjofartsmuseum.no](mailto:eirik.soyland@sjofartsmuseum.no) / 55 54 96 02

Stiftelsen Bergens Sjøfartsmuseum

[Sjofartsmuseum.no](http://Sjofartsmuseum.no)

Haakon Sheteligsplass 15, 5007 Bergen





KYSTVERKET

Vest

ARD AREALPLAN AS  
Nygårdsgaten 114  
5008 BERGEN

Dykkar ref.:

Vår ref.:  
2013/1968-4

Arkiv nr.:

Saksbehandlar:  
Lene Røkke Mathisen

Dato:  
06.03.2017

**Fråsegn til oppstart av reguleringsarbeid - Gnr 25 bnr 161, 167 - mfl -  
Fossesjøen - Meland kommune - Hordaland fylke**

Syner til brev, datert 19.1.2017, vedkomne ovannemnte.

Dette er ein gjenoppstart av reguleringsplan som sist vart varsla i 2013. Me syner til vår fråsegn i brev av 24.6.2013 og har ingen vidare merknader til planoppstarten utover dette.

Me ber om planen på høyring når denne føreligg.

Med helsing

Lene Røkke Mathisen  
seniorrådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Vedlegg:

Region Kystverket Vest

---

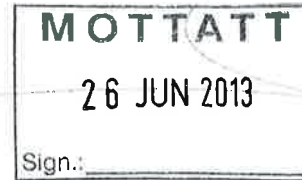
Sentral postadresse:	Kystverket Postboks 1502 6025 ÅLESUND	Telefon:	+47 07847	Internett:	www.kystverket.no
				E-post:	post@kystverket.no
For besøksadresse se	www.kystverket.no	Bankgiro:	7694 05 06766	Org.nr.:	NO 874 783 242

Vi ser om at brev, sakskorrespondanse og e-post vert adressert til Kystverket, ikkje til avdeling eller enkeltperson





**KYSTVERKET**  
Vest



ARD arealplan AS  
Domkirkegaten 3  
5017 BERGEN

Dykkar ref:

Vår ref:  
2013/1968-2

Arkiv nr:

Saksbehandlar:  
Johan Sørensen

Dato:  
24.06.2013

**Uttale - oppstart av reguleringsplanarbeid - Gnr 25 bnr 161, 167 - mfl -  
Fossesjøen - Meland kommune - Hordaland fylke**

Vi viser til brev av 28. mai 2013. med varsel om oppstart av arbeid med reguleringsplan for Fossesjøen i Meland kommune.

I plansammenheng ivaretek Kystverket omsynet til god framcomelegheit trygg ferdsel og forsvarleg bruk og forvaltning av farvatnet.

I det aktuelle område for reguleringsplan er det registrert ei biled 2257 Flatøyosen med skipstrafikk m.a. inn til Frank Mohn As sitt anlegg på Flatøy.

Kystverket her ikkje merknader til at det blir sett igong arbeid med reguleringsplan, men det må ikkje planleggast tiltak i sjø som kan vere til hinder for sjøtrafikken.

Vi avventar reguleringsplanen når den føreligg

Med helsing

Johan Sørensen  
Fung avdelingssjef

Elisabeth W. Julsrud  
Rådgivar

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

Fiskeridirektoratet region Vest  
Bergen og Omland Havnevesen

Postboks 185 Sentrum  
Postboks 6040

5804 BERGEN  
5892 BERGEN

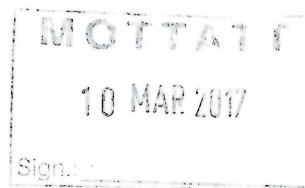
Vest - Plan- og kystforvaltningen

Sentral postadresse: Kystverket, postboks 1502,  
6025 ÅLESUND

Telefon: +47 07847  
Telefaks: +47 70 23 10 08  
Bankgiro: 7694 05 06766

Internett: [www.kystverket.no](http://www.kystverket.no)  
E-post: [post@kystverket.no](mailto:post@kystverket.no)  
Org.nr.: NO 970 237 372

Vi ber om at brev, sakskorrespondanse og e-post vert adressert til Kystverket, ikkje til avdeling eller enkeltperson



Ard arealplan as  
Nygårdsgaten 114  
5008 BERGEN

Deres ref.: ard16039  
Vår ref.11817769

Dato: 06.03.2017

## Fossesjøen Merknad Varsel Oppstart Reguleringsplanarbeid Meland Kommune

Vi viser til varsel om oppstart av planarbeid datert 19.01.2017.

BKK Nett AS har etter energiloven områdekonsesjon i Meland kommune. Dette innebærer at vi etablerer og drifter strømmettet i kommunen (høyspent og lavspent fordelingsnett). I tillegg har BKK Nett AS anlegg som er etablert etter anleggskonsesjon innenfor kommunen.

På denne bakgrunn gjør vi oppmerksom på at det i dette planområdet må tas høyde for de anlegg som det er nødvendig for oss å etablere og drifte.

### 1. Felles for elektriske anlegg

Vi har elektriske anlegg i det aktuelle planområdet som vist på vedlagte kart. Kartet kan brukes under følgende forutsetninger:

- Brukes kun som underlag for forespurt planarbeid
- Bør slettes etter bruk - husk at nettet endrer seg kontinuerlig
- Må ikke oversendes andre uten netteiers samtykke
- Må ikke anses som kabelpåvisning.

#### 1.1 Adkomst og terrengendringer

Det må ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til våre anlegg. Det må heller ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler eller oppfylling av terrenget som medfører redusert høyde opp til luftledningsanlegg.

#### 1.2 Inntegning på plankart

Vi gjør oppmerksom på at spenningsnivået for ledningsanleggene *ikke* må påføres i planen, herunder plankartet. Kraftledninger skal på kart ha en enhetlig utforming, uavhengig av spenningsnivå og eventuelle fysiske forskjeller. Parallele ledninger som går i samme trasé, skal tegnes som én ledning.

Høyspenningsskabler under bakken tegnes ikke inn på kartet. Vi viser i denne sammenheng til Forskrift om beredskap i kraftforsyningen § 6-2, og NVEs *Veiledning til forskrift om beredskap i kraftforsyningen*, pkt 6.2.5.

Arealer og eiendommer som brukes til, eller i fremtiden skal brukes til transformatorstasjoner evnt nettstasjoner avsettes i planen til arealformål bebyggelse og anlegg, underformål «Andre typer bebyggelse og anlegg», energianlegg kode 1500, jf vedlegg I til kart- og planforskriften.

### 1.3 Andre forhold

I god tid før utbygging må det avklares hvordan nye bygninger i planområdet skal forsynes med elektrisk strøm. Det må avklares i hvilken grad eksisterende ledninger/kabler eventuelt kan benyttes, om nye ledninger/kabler må legges og om det er behov for ny(e) nettstasjon(er).

Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnett, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket, inkludert eventuelle kostnader til erverv av nye rettigheter. Nye traséer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det vi har til de eksisterende traséene. Normalt er dette stedsvarige (evigvarende) bruksrettigheter.

Dersom planen forutsetter at eksisterende høyspenningsanlegg må flyttes eller legges om, må det settes av plass til ny trasé og/eller nettstasjon(er).

Dersom det er aktuelt med alternativ energiforsyning til området, f.eks. fjernbåren varme, ønsker vi at dette avklares så tidlig som mulig da dette påvirker behovet for elektrisk strøm.

Ved bygging i nærheten av luftledninger, gjøres det oppmerksom på at det ikke nødvendigvis er samsvar mellom hvilken avstand som er nødvendig for å komme under anbefalt utredningsgrense for magnetfelt og gjeldende byggeforbudsbelte.

## 2. **Anlegg etablert etter områdekonsesjon (normalt distribusjonsnett)**

Anlegg under 24 kV inngår i distribusjonsnett for elektrisk energi og er bygget i medhold av områdekonsesjon. Omlegging av disse anleggene fordrer ikke søknad om endring av konsesjon, men en del hensyn må likevel ivaretas.

### 2.1 Eksisterende høyspennings luftledning

Det må tas hensyn til høyspenningsluftledninger som ligger innenfor planområdet. Ledningene har et byggeforbudsbelte på totalt 16 meter, 8 meter målt horisontalt ut til hver side fra senter. Vi ber om at traseen med byggeforbudsbeltet registreres i planen som arealformål trasé for nærmere angitt teknisk infrastruktur, jfr. Plan- og bygningsloven § 12-5 nr 2 eller som en hensynssone (faresone).

### 2.2 Eksisterende høyspenningskabler

Høyspenningskabel/ sjøkabel som ligger innenfor planområdet, må tas hensyn til. For jordkabel kan det normalt iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 2 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Det viktige er at det ikke planlegges bebyggelse over kabelgrøften. Det må bestilles kabelpåvisning for å få en nøyaktig kartfesting av kabelens plassering i terrenget. For sjøkabel må det tas hensyn både for kabel og landtak. Det må ikke gjøres tiltak som kan skade kabel i sjø/ i landtak/ eller på land.

### 2.3 Behov for ny nettstasjon – samt forhold til eksisterende frittliggende nettstasjon

For å sikre strøm til nye etableringer, må det settes av plass til å etablere nye nettstasjoner i området.

En nettstasjon ønskes plassert minimum tre meter fra veikant og utenfor veiens frisisiktsoner. Størrelsen på nettstasjonen kan være opptil 15 m<sup>2</sup>.

Nettstasjoner kan også etableres i egne rom i bygg. Det stilles i slike tilfeller særskilte krav til utforming av rommet, samt til adkomst og ventilasjon m.v.

Det må tas hensyn til eksisterende nettstasjoner innenfor planområdet. For både nye og eksisterende nettstasjoner gjelder at disse må stå minst 5 meter fra bygning med brennbare overflater. Avstanden gjelder også til terrasser og lignende brennbare utstikk som er direkte knyttet til bygget.

Vi ser at det ofte dessverre ikke blir tatt hensyn til disse avstandskravene når nye bygninger planlegges og oppføres. Dette skaper problemer både for grunneiere og for nettselskapet. Det er derfor viktig å synliggjøre byggegrenser mot nettstasjoner i reguleringsbestemmelsene. Følgende må spesifikt ivaretas i plan med bestemmelser:

- Der nettselskapet har angitt behov for plassering av ny nettstasjon, må det reguleres et areal til slikt formål
- Nettstasjoner tillates oppført i forbindelse med strøm til stedbunden næring i LNFR-område samt i areal regulert til utbyggingsformål
- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.
- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.

### 3. Andre forhold

Vi ønsker å bli kontaktet i god tid før utbygging, slik at vi kan planlegge nye anlegg og angi hvor vi ønsker at utbyggere skal grave kabelgrøfter inn til bygninger. Før selve arbeidet i utbyggingsområdet starter opp, ønsker vi også å avklare fremdriftsplan med utbygger.

Det er også viktig at nye utbyggingsområder/teknisk infrastruktur planlegges slik at spesielt våre høyspenningsledninger ikke må flyttes. Når kabler flyttes, må disse kappes og skjøtes. Basert på en samfunnsøkonomisk vurdering bør slike skjøter reduseres til et minimum, da disse erfaringsmessig kan medføre større risiko for feilsituasjoner i nettet og en mer ustabil strømleveranse.

Vennligst ta kontakt dersom det skulle være spørsmål eller uklarheter når det gjelder tilpasning av våre anlegg i den nye reguleringsplanen. Vår kontaktperson er: Jon Egil Einestrand, epost [jee@bkk.no](mailto:jee@bkk.no), mobil 951 63868.

Vedlegg Kartskisse

Vennlig hilsen  
BKK NETT AS

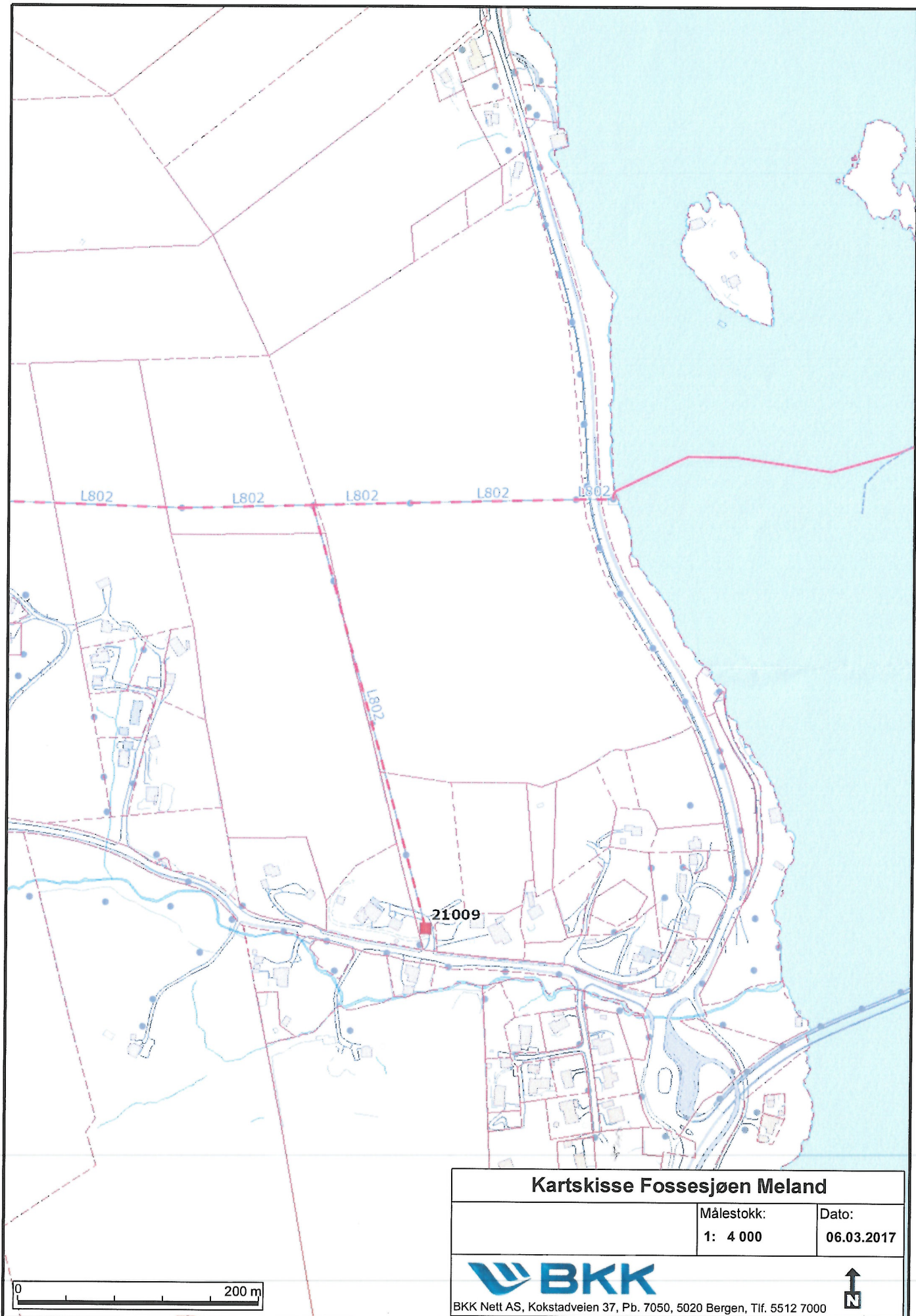


Per Ivar Tautra  
Spesialrådgiver



Jon Egil Einestrand  
Områdeansvarlig





ARD AREALPLAN AS  
7 etasje Nygårdsgaten 114  
5008 BERGEN

Dato: 08.03.2017  
Vår ref.: 2017/558-5  
Saksbehandlar: hanengu  
Dykkar ref.:

## **Fråsegn - Varsel om oppstart av detaljregulering for Fossesjøen - gnr 25 bnr 161,167 - Plan ID 125620150004 - Meland kommune**

Vi viser til brev datert 23.01.2017 om oppstart av arbeid med detaljregulering for Fossesjøen. Hovudføremålet med reguleringa er bustadområde. Føremålet er i hovudsak i samsvar med kommuneplan der området er sett av til bustadføremål. Kommunen har vurdert at planen ikkje utløyser krav om konsekvensutgreiing.

Hordaland fylkeskommune vurderer oppstartsmeldinga ut i frå fylkeskommunens sektoransvar og målsettingar i regionale planar.

### **Vurdering og innspel**

#### Friluftsliv

Nytt bustadområde på Fossesjøen vil ligge i nærleiken av eit regionalt viktig friluftsområde omkring Krossfjellet. Ein bør utforme planområdet på ein måte som sikrar god tilgang til friluftsområdet.

#### Folkehelse og barn og unges interesser

Kompakt og arealeffektiv utbygging gjer at ein kan skjerme kringliggjande grønt- og rekreasjonsområde for utbygging. Samstundes er det viktig å sikre tilbod av grønne lungar og friområde tett ved der folk bur og viktig å ta vare på grønne lungar og uteareal i nærområdet.

Leike- og utopphaldsareal må ha sikker gangtilkomst, gode soltilhøve, vere klimatisk skjerma, vere sikra mot forureining og støy og universelt utforma med gode kvalitetar på materiale. Dei bør vere utforma slik at dei er eigna for leik og opphald heile året og kan nyttast av ulike aldersgrupper.

Planlegginga må ta omsyn til at born i ulik alder har ulik aksjonsradius. For dei minste borna er det viktig med korte avstandar og det bør etablerast nærleikeplass for småborn innan ein avstand på 50 m frå bustaden. Dei litt eldre barna kan kome seg lenger på eiga hand, men aksjonsradius for ein 8-åring er som regel mindre enn 200 meter, og heilt opp til 12 års alder er det naudsynt med areal til leik inna ein avstand på 300 meter frå bustaden.

#### Klimatilpassing

Endringar i klima med meir nedbør totalt og meir intens nedbør vil auke utfordringar med handtering av overvatn. I større byggefelt og i fortettingsområde vil ofte naturlege avrenningsveggar og vegetasjonsfordrøying bli endra eller fjerna, noko som kan ha stor effekt på mengde overvatn. Det er difor svært viktig at klimatilpassing vert prioritert allereie frå tidleg planlegging, og at det rettas eit særleg fokus

på korleis overvatn skal handteras i planområdet. Fordrøying av overvatn kan inngå i grøntanlegg og bidra positivt til uteromma.

#### Kulturminne og kulturmiljø

Vi vil minne om at dokumentasjon av kulturminne og kulturmiljø skal gjerast på eit tidleg stadium i all arealplanlegging. Hordaland fylkeskommune ber om at eventuelle kulturminneinteresser vert omtalte, verneverdiane vurderte og teke omsyn til i det vidare planarbeidet.

I samband med oppstart av planarbeid for Fossesjøen gnr. 25, bnr. 161 mfl. i Meland kommune var det i 2011 gjennomført arkeologisk registrering i det aktuelle området. Ved registreringa vart det påvist ein steinalderlokalitet med Askeladden-id 151124. Det ligg også fleire SEFRAK-registrerte bygg og ruinar sør i planområdet. Fire bygningar er eldre enn 1850. Hordaland fylkeskommune ber at det vert tatt omsyn til ovanfor nemnde kulturminne i vidare planlegging.

Då planen har areal i sjø, har saka vore lagt fram for Bergens Sjøfartsmuseum. Sjøfartsmuseet kjenner ikkje til marine kulturminne som kan bli råka av reguleringa.

#### Samferdsel

Hordaland fylkeskommune ber om at omsynet til kollektivtransport og tilgjenge til busshaldeplasser blir vektlagt i utarbeiding av planen, og at det blir etablert kontakt mot Skyss i prosessen.

Planarbeidet fokusere på trafikktryggleik og tilbod til mjuke trafikantar. Det må bli vurdert tiltak for å sikre skulebarn trygg skuleveg. Hordaland fylkeskommune ber om at føresegnene kommuneplanen vert innarbeida i reguleringsplanen:

- ✓ *For framtidige og noverande, ikkje utbygde område for bygg og anlegg Fosse – Håtuft – Ådland, må nytt kryss ved Krossnessundbrua vere etablert før det kan gjevast byggeløyve for nye tiltak*
- ✓ *For framtidige og noverande, ikkje utbygde område for bygg og anlegg Fosse – Håtuft – Ådland, må trafiksikringstiltak langs FV 245 vere gjennomført før det kan gjevast byggeløyve for nye tiltak.*

#### Meir informasjon

Meir informasjon om plantema, rettleiarar og statistikk/kart kan ein finne på nettsidene våre [www.hordaland.no/plan/startpakke](http://www.hordaland.no/plan/startpakke).

#### **Oppsummering**

Hordaland fylkeskommune ber om at planarbeidet legg særleg vekt på friluftsliv, folkehelse, barn og unge, trafikktryggleik, klimatilpassing og kulturmiljø.

Eva Katrine R. Taule  
fagleiar kommunal plan

Hans-Christian Engum  
spesialrådgjevar

*Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.*

Saksbehandlar:

Hans-Christian Engum, Seksjon for plan - REG AVD, REGIONALAVDELINGA

Kopi til:

Meland kommune

Fylkesmannen i Hordaland



**Fra:** [fmhopostmottak@fylkesmannen.no](mailto:fmhopostmottak@fylkesmannen.no) [mailto:[fmhopostmottak@fylkesmannen.no](mailto:fmhopostmottak@fylkesmannen.no)]

**Sendt:** 23. januar 2017 08:21

**Til:** post <[post@ardarealplan.no](mailto:post@ardarealplan.no)>; [postmottak@meland.kommune.no](mailto:postmottak@meland.kommune.no)

**Emne:** Oppstartsmelding - Meland - Gnr 25 bnr 161 167 m fl - Fossesjøen - Nye bustader - Detaljregulering

Vi viser til brev av 19.01.17 og varsel om oppstart av reguleringsarbeid for gnr. 25, bnr. 161 mfl., Fossesjøen i Meland kommune. Det meste av området er i kommuneplanen sin arealdel sett av til bustader. I sør er det eit område som er sett av til grøntområde og langs strandsona frå Krossnessundbrua og nordover er det eit område som er sett av til naust. Området er i dag ikkje regulert. Planområdet ligg sentralt ved Fosse nord for Fv. 564, like aust for Krossnessundet. Området ligg om lag 1 km nord for kommunesenteret Frekhaug.

Føremålet med reguleringsplanen er å leggja til rette for nye bustadar av ulik karakter. Det vert også lagt til rette for uteopphaldsareal og naustbygging. Ei førebels vurdering tilseier opp mot 200 nye bustader i området. Planarbeid i området vart varsla i mai 2013, og vert no varsla på nytt med endra plangrenser.

Fylkesmannen legg til grunn at kommunen gjer ei grundig vurdering av om planarbeidet er i samsvar med overordna plan. Er planforslaget ikkje i samsvar med arealdelen av kommuneplanen, må kommunen vurdere planarbeidet etter forskrift om konsekvensutgreiing av planar.

Fylkesmannen minner om at statlege planretningslinjer skal leggjast til grunn ved planlegging etter plan- og bygningslova (pbl) § 6-2 andre ledd. Fylkesmannen ser ikkje at meldinga om oppstart er i strid med nasjonale føresetnader og forventningar til arealpolitikken. Fylkesmannen vil likevel kome med følgjande innspel til meldinga om oppstart:

#### ROS-analyse

Kommunane skal fremje samfunnstryggleik i planlegginga si, jf. pbl § 3-1 bokstav h. Pbl § 4-3 set difor krav om utarbeiding av ROS-analyse i alle plansaker, samt krav til handtering av risiko i plan. ROS-analysen skal vise risiko og sårbarheit som har verknad for spørsmålet om arealet er eigna til utbygging, og eventuelle endringar i slike forhold som følgje av planlagt utbygging.

Teknisk forskrift (TEK10) definerer kva som er akseptabel risiko for flaum og skred. Aksept-kriteria for anna type risiko må definerast av kommunen. Fylkesmannen legg til grunn at akseptkriteria må vera minst like strenge som for flaum og skred. Alle risikohøve skal merkast på plankartet med omsynssone. Krav til risikoreduserande tiltak skal gå fram av planføre-segnene

#### Barn og unge

Omsynet til barn og unge sine oppvekstvilkår skal etter pbl § 1-1 femte ledd og pbl § 3-1 første ledd bokstav e ivaretakast i den kommunale planlegginga. Rikspolitiske retningslinjer av 01.09.1989 og rundskriv T-2/08 stiller nærmare krav til ivaretaking av barn og unge sine interesser i planprosessen. Kommunen skal organisere planprosessen slik at ulike grupper av barn og unge får høve til å delta, for at synspunkt som gjeld

barn skal kome fram og verte ein del av prosessen. Vi viser elles til temarettleiar T-1513 om barn og unge og planlegging etter plan- og bygningslova, samt rettleiar H-2302 om medverknad i planlegging.

Barn skal ha areal i nærmiljøet der dei kan utfalde seg og skape sitt eige leikemiljø. For å få det til må ein ha tilstrekkeleg store areal som eignar seg for leik og opphald og som gir høve til ulike typar leik til ulike årstider. Areala må vidare kunne brukast av ulike aldersgrupper og gi høve for samhandling mellom barn, unge og vaksne. Areal og anlegg som skal brukast av barn og unge, skal vera sikra mot forureining, støy, trafikkfare og anna helsefare.

Der ein endrar arealformål for areal som er sett av til fellesareal eller friområde som er i bruk eller eigna til leik, skal det skaffast fullverdig erstatningsareal, jf. pkt. 5d i retningslinjene. Det er også krav om fullverdig erstatningsareal ved omdisponering av uregulert areal som er i bruk til eller er eigna til leik.

#### Strandsona - område med mindre press

Byggeforbodet i strandsona gjeld også i dei delane av Hordaland med mindre press på areala, jf. pbl § 1-8. I følgje statlege retningslinjer om differensiert utbygging i strandsona er det like-vel lettare for kommunane å vedta planar som opnar for utbygging i strandsona enn i kommunar der arealpresset er større. Utbygging bør så langt råd er lokalisert til område som er utbygd frå før av, slik at ein unngår bygging i urørde område med spesielle kvalitetar.

Eventuell utbygging skal vurderast i forhold til andre allmenne interesser. Ein bør ikkje opne for utbygging i område som har spesiell verdi for friluftsliv og allmenn ferdsel, natur-kvalitetar, naturmangfald, kulturminner, kulturmiljø og landskap. Forholdet til andre interesser som fiske, landbruk, oppdrett m.m. må vurderast. Om ein opnar for utbygging, må omsynet til andre interesser ivaretakast best mogleg.

#### Naturmangfald

Vi minner om at dei konsekvensane reguleringsplanen har for endra arealbruk skal vurderast etter naturmangfaldlova. Det må kome tydeleg fram i planarbeidet, jf. naturmangfaldlova §§ 7 til 12.

#### Medverknad

Alle som fremmer eit planforslag skal legge til rette for god medverknad i planprosessen, jf. pbl § 5-1. Kommunen har eit særleg ansvar for å sikre at barn og unge og andre som treng spesiell tilrettelegging får delta i planarbeidet etter rundskriv T-2/08 om barn og planlegging, samt H-2302 om medverknad i planlegging.

På nettsida [www.miljokommune.no](http://www.miljokommune.no) kan ein hente nyttige tips til planlegging.

mvh

Jan Vidar Voster  
Kommunal- og samfunnsplanavdelinga  
Fylkesmannen i Hordaland



Ard Arealplan As  
7 etasje Nygårdsgaten 114  
5008 BERGEN

Referansar:  
Dykkar:  
Vår: 17/149 - 17/1896

Saksbehandlar:  
Anette Tangen Fredriksen  
anette.tangen.fredriksen@meland.kommune.n  
o

Dato:  
31.01.2017

## **Varsling av oppstart av reguleringsplanarbeid for Fossesjøen, gnr. 25, bnr. 161, 167 m.f.**

Vedlagt følgjer vedtak.

Med helsing

Anette Tangen Fredriksen  
sekretær

Andre mottakarar:  
Ard Arealplan As

---

**Postadresse**

postmottak@meland.kommune.no  
Postboks 79, 5906 Frekhaug  
Besøksadr: Havnevegen 41 A  
5918 Frekhaug

**Kontakt**

www.meland.kommune.no  
Telefon +47 56 17 10 00  
Telefaks +47 56 17 10 01

Konto 1503 18 83722  
Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: [www.nordhordlandskart.no](http://www.nordhordlandskart.no)

# Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Anette Tangen Fredriksen	FA - L13	17/149

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
10/2017	Råd for menneske med nedsett funksjonsevne	PS	25.01.2017

**Varsling av oppstart av reguleringsplanarbeid for Fossesjøen, gnr. 25, bnr. 161, 167 m.f.**

## Saksopplysningar:

### Bakgrunn

Det ligg føre varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid for Fossesjøen, gnr. 25, bnr. 161, 167 m.f.

### Råd for menneske med nedsett funksjonsevne - 10/2017

#### **RMF - behandling:**

RMF har motteke varslng av oppstart av reguleringsplanarbeid for Fossesjøen, gnr. 25, bnr. 161, 167 m.f.

#### **RMF - samrøystes vedtak:**

"Fossesjøen gnr 25, bnr. 161, 167 m.f.

Rådet forutsetter at heile området blir utbygget i tråd med prinsippene i universell utforming. Rådet ser med bekymring på høgdeforskjeller i området , men forutsetter at alle bustader og uteareal blir tilgjengelig for alle."



Ard Arealplan as  
Nygårdsgaten 114  
5008 Bergen  
Dykkar ref: ard16039



**Saknr.:** 17-005      **Kommune:** Meland      **gbnr.** 25/161,167 m.fl.      **Gardsnamn:** Fossesjøen

## Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid

### Dokumentliste:

Dok. nr.	Inn/ut	Dato	Avsender/mottakar	Planstatus	Saksh.
2016/	Inn	20.01.2017	Ard Arealplan as v/Jan Espen Vik	Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid.	HOK

NGIR mottatt varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid, og har følgjande merknader:

### Stad- og tilkomst for henting av avfallsdunkar:

I Meland kommune (og NGIR området forøvrig) har kvart einskild hushald rett til å kunna setja fram opptil to dunkar (to fraksjonar) til levering av avfall kvar veke. Det er viktig at det vert sett av tilstrekkeleg areal for hentestad(ar) for dunkane. Ved fellesløysingar må behaldarar som gjev same volum pr. hushald veljast. Det bør vurderast moglegheit for nedgravde avfallsløysingar. I tillegg er det viktig at tilkomstvegen – til hentestaden – har tilstrekkeleg breidde og tåler tilstrekkeleg akseltrykk, slik at renovasjonsbilen kan nytta den. Hentestaden bør liggja i eit område som er plant, og renovasjonsbilen må kunna gjera operasjonar utan å vera til hinder for anna ferdsel. Renovasjonsbilen bør kunna snu ved hentestaden. Alternativt må ein ha gjennomkøyringsveg (for å unngå rygging). Leikeplass og liknande bør ikkje liggja i nærleiken av hentestaden. Tilkomstveg og snuplass bør ha fast toppdekke, og verta brøyt når det er snø og is.

Kjevikdalen 23. februar 2017



Henrik O. Kjøpstad  
-kunderådgjevar -

Ard Arealplan AS  
Nygårdsgaten 114  
5008 BERGEN

Vår dato: 27.02.2017  
Vår ref.: 201700282-2  
Arkiv: 323  
Dykkar dato: 19.01.2017  
Dykkar ref.: Jan Espen Vik

Sakshandsamar:  
Toralf Otnes

## **Innspel til varsel om oppstart av arbeid med detaljreguleringsplan for Fossesjøen - GBnr 25/161 mfl - Planid 1256 20150004 - Meland kommune**

Vi syner til brev datert 19.01.2017. Saka gjeld varsel om oppstart av arbeid med detaljreguleringsplan for Fossesjøen i Meland kommune. Føremålet med planarbeidet er å legge til rette for bustadbygging.

NVE har utarbeidd ei [prosedyreskildring](#) for identifisering, vurdering og kartlegging av skredfare i bratt terreng ved utarbeiding av arealplanar. Vi oppmodar om å nytte prosedyren så langt som det er naudsynt for å avklare skredfaren i området. Til prosedyreskildringa er det koplå to rapportmalar som kan nyttast i arbeidet.

Med helsing

Siss-May Edvardsen  
fung. regionsjef

Toralf Otnes  
senioringeniør

*Dokumentet vert sendt utan underskrift. Det er godkjent etter interne rutinar.*



## Statens vegvesen

Ard Arealplan  
Nygårdsgaten 114  
5008 BERGEN

Behandlande eining:  
Region vest

Sakshandsamar/telefon:  
Odd Høydalsvik / 55516377

Vår referanse:  
17/10325-2

Dykkar referanse:  
ard16039

Vår dato:  
27.02.2017

### **Varsel om oppstart av reguleringsplan – Fossesjøen – gnr. 25 bnr. 161, 167 m. fl. Meland kommune – Planid 1256 2015 0004**

Vi viser til Dykkar brev av 19.01.17 med varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid for detaljregulering av Fossesjøen, gnr. 25, bnr. 161, 167 m. fl. i Meland kommune.

Planområdet er på ca. 215 daa og er avgrensa mot den kommunale vegen Fossevegen i sør, fylkesveg 564 ved Krossnessundbrua i søraust og Krossnessundet i aust.

Planområdet ligg om lag 1 km nord for kommunesenteret Frekhaug. Sørlege deler av området inneheld i dag spreidde einestader, medan den nordlege delen inneheld ubygde grøntområde med skog. Det meste av området er i kommuneplanen sin arealdel avsett til bustadføreml. Langs strandsona frå Krossnessundbrua og nordover er eit område avsett til naustområde.

Føremålet med planarbeidet:

Føremålet med reguleringsplanen er å leggje til rette for nye bustader av ulik karakter. Ei førebels vurdering legg opp til opp mot 200 nye bustader. Det vert og lagt opp til naustbygging mot Krossnessundet.

Det går ikkje fram av varselet korleis ein tenkjer seg tilkomst til planområdet, men slik Statens vegvesen vurderer forholdet må all tilkomst skje frå den kommunale vegen Fossevegen. Etter vårt syn vil det vere mest naturleg at skuleborn frå det nye planområdet vil nytte den kommunale vegen Fossevegen fram til skule- og idrettsområdet på Sagstad. Deler av Fossevegen nærmast Fossesjøen har fortau langs vegen, men vidare mot skule- og idrettsområdet på Sagstad er det ikkje tilbod til mjuke trafikantar. Etter vårt syn må det her vurderast tiltak for å sikre m.a. skulebarn ein trygg skuleveg frå planområdet og fram til skuleområdet på Sagstad.

Statens vegvesen har nyleg meldt oppstart for regulering av Fylkesveg 245 Fosse – Moldekleiv PlanID 1256 2016 0012 som går gjennom det varsla planområdet for Fossesjøen. I den varsla planen for fylkesveg 245 skal det regulerast utbetring og trafikksikring av fylkesveg 245 med tilbod til mjuke trafikantar. Det er ein klar føresetnad at reguleringsplanen for Fossesjøen på innrette seg etter reguleringsplanen for opprusting av fylkesveg 245 Fosse – Moldekleiv.

I reguleringsplanen for Fossesjøen, gnr. 25, bnr. 161, 167 må det regulerast byggegrense mot fylkesveg 245. Etter Statens vegvesen si vurdering må ei byggegrense på minimum 30 meter til senterlinja til ny trafikksikra fylkesveg 245 leggest til grunn i planarbeidet for området på vestsida av fylkesvegen. Når det gjeld området langs Krossnessundet kan ein legge til grunn ei byggegrense på 15 meter.

Det må utarbeidast ein støyanalyse for å vurdere tiltak mot støy for bustadane i det nye bustadområdet.

Plan og forvaltning Bergen  
Med helsing

Sindre Lillebø  
Seksjonssjef

Odd Høydalsvik

*Dokumentet er godkjent elektronisk og har difor ingen handskrivne signaturar.*

Kopi  
Hordaland fylkeskommune, Postboks 7900, 5020 BERGEN