

# Fosslia bustad

Reguleringsplan for:  
Gnr. 137 Bnr. 200 m.fl., Osterøy kommune

**Ard**  
arealplan





Ard arealplan as  
Nygårdsgaten 114  
5008 Bergen

FORSLAGSTILLER SI  
PLANSKILDING

## FOSSLIA BUSTAD

gnr. 137, bnr. 200 m.fl.

**OSTERØY KOMMUNE**

Planid: 1253-2016006

Saknr.: 16/2772

Sist revidert: 20.06.2018



Figur 1: Fotomontasje av tiltak innanfor planområde (Kjelde: 3D Pro).

## INNHALD

1	Samandrag .....	4
2	Nøkkelopplysningar .....	4
3	Bakgrunn for planarbeidet .....	4
3.1	Bakgrunn .....	4
3.2	Intensjonen med planforslaget .....	4
4	Planprosessen .....	5
4.1	Varsling .....	5
4.2	Merknader i samband med varsling .....	5
5	Gjeldande planstatus .....	6
5.1	Regionale planar / fylkes(del)planar .....	6
5.2	Kommuneplan/kommunedelplan .....	7
5.3	Reguleringsplanar .....	8
5.4	Eventuelle temaplanar .....	9
5.5	Statlege planretningslinjer (SPR) / Rikspolitiske retningslinjer .....	9
5.5.1	Statlege planretningslinjer for samordna bustad, areal- og transportplanlegging .....	9
5.5.2	Statlege planretningslinjer for styrking av barn og unges interesser i planlegging .....	9
6	Skildring av planområdet .....	11
6.1	Lokalisering .....	11
6.2	Avgrensing .....	11
6.3	Tilstøytande areal sitt bruk/status .....	12
6.4	Eksisterande bygningar .....	12
6.5	Topografi/landskapstrekk .....	12
6.6	Soltilhøve .....	14
6.7	Vegetasjon, dyreliv og andre naturtilhøve .....	14
6.8	Grøne interesser .....	15
6.9	Kulturminne .....	15
6.10	Veg og trafikktilhøve .....	15
6.11	Støy .....	16
6.12	Offentleg kommunikasjon/ kollektivdekning .....	16
6.13	Energi, vatn og avlaup .....	17
6.14	Privat og offentleg servicetilbod .....	17
6.15	Risiko .....	18
6.16	Privatrettslege bindingar .....	18
7	Utgreiing i hht. føreskrift om konsekvensutgreiingar .....	18
8	Skildring av planforslaget .....	19
8.1	Innleiing .....	19
8.2	Reguleringsføre mål .....	20
8.3	Byggeføre mål .....	20
8.4	Bygg anlegg .....	21
8.4.1	Bustader – frittliggjande-småhus .....	21
8.4.2	Bustader- blokk .....	21
8.5	Leik/uteopphald .....	21
	Bustader – frittliggjande-småhus .....	23
8.6	Parkering/garasje(r) .....	23

8.7	Trafikkareal .....	23
8.7.1	Veg.....	23
8.7.2	Køyreveg.....	23
8.7.3	Fortau .....	23
8.7.4	Anna veggrunn – teknisk anlegg .....	23
8.7.5	Anna veggrunn - grøntareal .....	23
8.8	Avfallshandtering/miljøstasjon .....	24
8.9	Grøntstruktur.....	24
8.10	Risiko .....	24
9	Konsekvensar av planforslaget.....	25
9.1	Overordna planar og vedtak .....	25
9.1.1	RPR og andre overordna planar .....	25
9.1.2	Kommuneplan .....	25
9.1.3	Kommunedelplan/Områdeplan .....	25
9.2	Eksisterande reguleringsplanar .....	28
9.3	Estetikk.....	28
9.4	Universell utforming .....	28
9.5	Konsekvensar for naboar .....	28
9.6	Trafikk- og parkeringstilhøve.....	29
9.7	Kulturminne.....	29
9.8	Friluftaktivitet, naturområde, born og unge sine interesser i nærmiljøet.....	30
9.9	Privat og offentlig servicetilbod.....	30
9.10	Juridiske/økonomiske konsekvensar for kommunen .....	31
9.11	Infrastruktur.....	31
9.12	VA og energi.....	31
9.13	Naturmangfald .....	31
9.14	ROS-analyse .....	35
10	Merknadar .....	44
10.1	Samla merknadar.....	44
11	Forslagsstiller sin avsluttande kommentar .....	50

Figur 1: Fotomontasje av tiltak innanfor planområde (Kjelde: 3D Pro) .....	1
Figur 2: Varslingsannonse.....	5
Figur 3: Kommuneplanens arealdel 2011-2023.....	8
Figur 4: Områderegulering Valestrand sentrum, gbnr. 137/4, 5, 41 og 136/3,118 m.fl. ....	8
Figur 5: Fossåsen (Bullåsen), del av gnr. 137, bnr. 4 m.fl., Valestrandsfossen, Osterøy kommune .....	9
Figur 6: Lokalisering av planområdet .....	11
Figur 7: Avgrensing av planområdet .....	12
Figur 8: Utsnitt frå Skredfarekartlegging, notat nr. 98614001/1. utarbeida av SWECO. ....	13
Figur 9: Dyreliv i nærrområde (Kjelde: miljøstatus.no).....	14
Figur 10: Grøne interesser innanfor planområdet (Kjelde: gardskart.skogoglandskap.no) .....	15
Figur 11: Utsnitt frå støyvarselkart Osterøy kommune (Kjelde: vegvesen.no) .....	16
Figur 12: Kollektivdekning for Valestrand. ....	16
Figur 13: Plankart .....	19
Figur 14: Sol- og skyggeillustrasjon over planområdet 21. mars klokken 15.00. ....	21
Figur 15: Illustrasjonsfoto som viser leikeapparat som kan oppførast innanfor planområdet.....	22
Figur 17: Bilete som viser eksisterande vegtilkomst til planområdet samt støttemur på gbnr. 137/51.....	27
Figur 18: Busetnad innanfor BBB (Kjelde: 3DPro) .....	28
Figur 19: Busetnad, T1, i tråd med reguleringsplan Fossåsen (Bullåsen) gbnr. 137/4 m.fl. Valestrand (Kjelde: Arkoeiendomsmedling) .....	29
Figur 20: Teoretisk befolkingssamansetning. ....	30



## 1 SAMANDRAG

Planforslaget legg til rette for å utvikle eigedom 137/200 med eit leilegheitsbygg over tre etasjar, med ni bueiningar. Tilkomst vil vere frå Veg1091 som er ein kommunal veg tilknytt Fv 567 Valestrandvegen. Overordna plan er Områderegulering for Valestrand sentrum (planID: 2011003). Planavgrensinga er sett i tråd med område B12 i områdeplanen, i tillegg er område for renovasjonsløyising tatt med i avgrensinga.

## 2 NØKKELOPPLYSNINGAR

Område	Fossli, Valestrand
Gardsnr./bruksnr.	Gnr. 137, bnr. 200, m.fl.
Gjeldande planstatus (regulerings-/kommune(del)pl.)	KPA: Bustad KDP: Bustad B12
Forslagstillar	Cruse AS
Grunneigar (sentrale)	Oddvar Tveiten (137/72, 200) Magne Reigstad (137/36)
Plankonsulent	Ard arealplan as
Ny plans hovudføremål	Bustad
Planområdets størrelse i daa	Om lag 7 daa
Aktuelle problemstillingar (støy, byggehøgde o.l.)	Terreng, fortau
Føreligg det varsel om motsegn (j/n)	n
Konsekvensutgreiingspliktig (j/n)	n
Kunngjering oppstart, dato	12.05.17
Fullstendig planforslag mottatt, dato	
Informasjonsmøte haldt (j/n)	

## 3 BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

### 3.1 BAKGRUNN

Tiltakshavar Cruse AS ynskjer å utvikle eit ubygd område til bustadblokk med ni leilegheiter innanfor område B12 i områdeplanen for Valestrand sentrum. For område B12 er det krav om utarbeiding av reguleringsplan. Overordna plan er Områderegulering for Valestrand sentrum (planID: 2011003).

### 3.2 INTENSJONEN MED PLANFORSLAGET

Hensikta er å utvikle eit ubygd område med eit leilegheitsbygg. Det nye bygget går over 3 etasjar og vil bestå av ni leilegheiter. Bygget planleggjast på eigedom 137/200.

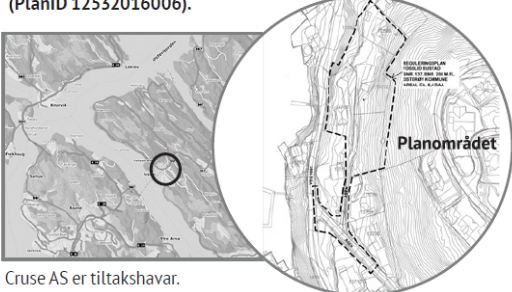
## 4 PLANPROSESSEN

### 4.1 VARSLING

Planen vart varsla naboar og offentlege instansar med brev datert 08.05.2017, og i avisa Bygdanytt 12.05.17. Frist for å kome med merknadar vart sett til 26.06.2017.

**Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid**

I medhald av plan og bygningslova (pbl) § 12-8 vert det med dette varsla at det skal setjast i gong detaljregulering for Fossilid bustad gnr. 137, bnr. 200, m.fl., i Osterøy kommune (PlanID 12532016006).



Cruse AS er tiltakshavar.

Ard arealplan as er konsulent for planarbeidet.

Planområde ligg på vestsida av Osterøy like ved Valestrandfossen sentrum. Planområde ligg vestvendt inst i Valestrandsvågen, i eit etablert bustadområde som hovudsakleg består av einebustader samt nokre fleirmannsbustader. Aust for planområde ligg eit smalt skogsbelte. Det er om lag 7,5 km til kommunesenteret Lonevåg.


Området er i kommuneplanen 2011-2023 sett av til bustadområde. Overordna plan er Områderegulering for Valestrand sentrum (planid 2011003) som vart vedteken lagt ut til 3.gangs høyring og offentlig ettersyn i heradsstyret 29.03.17. Planavgrensinga er sett i tråd med område B12 avsett i områdeplanen.

Hensikta med planarbeidet er å legge til rette for eit leilegheitsbygg inkludert tilkomst og infrastruktur. Førebels vurdering tilseier ei blokk med om lag ni bueingar over tre etasjar, med garasje i underetasje.

Vi inviterer til samarbeid og medverking i den komande planprosessen. Innspel eller merknader som angår planens løysingar eller som gjelder særlege behov kan sendast skriftleg eller elektronisk til:

Ard arealplan as, Nygårdsgaten 114, 5008 Bergen, eller e-post til [post@ardarealplan.no](mailto:post@ardarealplan.no) innan **26. juni 2017**.

Alle mottatte dokumenter, merknader og andre innspel vil verte sendt Osterøy kommune saman med planforslaget. Meir informasjon kan du få ved å kontakte Ard arealplan as på tlf. 55 31 95 00 eller besøke [www.ardarealplan.no](http://www.ardarealplan.no).



Figur 2: Varslingsannonse.

### 4.2 MERKNADER I SAMBAND MED VARSLING

I samband med varslinga kom det inn 10 merknader, ni var frå ulike offentlege og kommunale høyringsinstansar medan éin var privat merknad. Desse er attgjeve og kommentert av planleggjar i kapittel 10.

## 5 GJELDANDE PLANSTATUS

### 5.1 REGIONALE PLANAR / FYLKES(DEL)PLANAR

**Regional kulturplan: Premiss- kultur, 2015-2025** omfattar museum og kulturminnevern, arkiv, kunstproduksjon og kulturformidling, bibliotek, fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv. Planen erstattar fylkesplan for Hordaland 2005-2008, fylkesdelplan for kulturminne og fylkesdelplan for idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv legg til grunn at kultur har sin klare eigenverdi og er ein viktig utviklingsfaktor innan alle samfunnsområde og at kulturpolitikken skal fremje demokrati og yringsfridom. Visjonen for Regional kulturplan er å vidareutvikle Hordaland som ein leiande kulturegion og føremålet med planen er å skape grunnlag for ein offensiv og langsiktig kulturpolitikk med føreseielege rammer, internt i fylket og i høve eksterne aktørar.

Side | 6

Premiss – kultur er delt inn i ni innsatsområde; 1) Endring i busetnad og infrastruktur, 2) Formidling og deltaking, 3) Verdiskaping, 4) Samordning og samhandling, 5) Kulturminnevern og museum, 6) Arkiv, 7) Kunstproduksjon og kulturformidling, 8) Bibliotek, 9) Fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv. I plansamanheng er det punkt 1, Endring i busetnad og infrastruktur, punkt 5, Kulturminnevern og museum, og punkt 9, Fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv som er aktuelle.

*Endring i busetnad og infrastruktur* handlar blant anna om urbanisering, stadutvikling, bygningar og landskap. Premiss – kultur har satt mål om å skape trygge, attraktive og stimulerande nærmiljø, sikre ei berekraftig forvaltning av landskap og omgjevnadar, løyse framtida sine behov med nyskapande arkitektur og kunnskap og å løfte arkitekturen i Hordaland ved hjelp av kunnskap, kompetanse og formidling.

Premiss – kultur trekker frem tre felt med ulike typar ansvar innanfor dette feltet. 1) Planleggaransvaret ligg i ein tydeleg deltaking og ansvar for den fysiske forminga av omgjevnadene for å vere med på å sikre heilskapleg planlegging og drøfting av dei ulike interessene som finns. 2) Forvaltaransvaret ligg i ei forvaltning av landskapet der utvikling, bruk og vern finn god balanse. 3) Som byggherre ligg ansvaret å skape attraktive, funksjonelle og stimulerande fysiske omgjevnader, der ulike omsyn vert balansert til beste for innbyggjarane. Stat, fylkeskommunar og kommunar vert trekt frem og har ei særleg oppgåve som førebilete. Det er viktig at reguleringsplanen ser ut over eigne plangrenser og går på leit etter løysingar som kan vere med på å betre lokalsamfunnet som heile.

*Kulturminnevern og museum* er delt inn i åtte ulike tema; dokumentasjon, museumsloft, kulturminne som ressurs, utvalde kulturminnekategoriar, verdsarv, lokalt kulturminnevern og museum, forvaltning i kulturminnevernet og tradisjonsuttrykk. I statleg politikk er vern av kulturminne grunngeve i to forhold: Ein skal sikre dei ikkje-fornybare ressursane frå øydelegging, samstundes som ein skal leggja dei til rette for lokal samfunnsutvikling og verdiskaping. Premiss – kultur presiserer at det er viktig at omsynet til kulturminne skal sikrast i all lokal, regional og nasjonal utvikling og arealplanlegging. Forvaltingsansvaret er delt mellom stat, fylkeskommunar og kommunar. Kommunane har særleg ansvar gjennom rolla si som lokal styresmakt med heimel i plan- og bygningslova mens fylkeskommunen og staten forvaltar kulturminne etter kulturminnelova. Dei aller fleste kulturminne er eigd av private som dermed tek stort ansvar på vegne av samfunnet og samspelet mellom dei privat og dei offentlege partane er viktig. Det er såleis viktig at eventuelle kulturmiljø eller kulturminne i og rundt planområdet vert godt ivareteke.



*Fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv* har ein visjon om å skape ein aktiv kvardag ved å leggje til rette for at alle i Hordaland kan vere «Aktiv Kvar Dag». Målet er at alle skal kunne vere aktive etter eigne ønskje og føresetnader på allment tilgjengelege område i naturen og i anlegg i nærleiken av der dei bur. Det er såleis sett av tilstrekkeleg med grøntareal slik at ein opprettheld moglegheita til å drive med fysisk aktivitet og leik.

**Regional plan for folkehelse 2014 - 2025 - Fleire gode leveår for alle**, er forankra i regional planstrategi for Hordaland 2010-2011 og erstattar Fylkesdelplan for universell utforming 2006-2009 «Deltaking for alle». Visjonen for arbeidet er «fleire gode leveår for alle» og for å nå dette målet fokuserer planen på fem viktige temaområde; Heilskapleg folkehelsearbeid og universell utforming, lokalsamfunn, nærmiljø og bustad, oppvekst og læring, arbeid og arbeidsplassen, aktivitet og sosial deltaking. Plan- og bygningslova krev blant anna at all planlegging skal fremje befolkninga si helse, utjamne sosiale helseforskjellar og førebyggje kriminalitet.

Det er soleis lagt vekt på mellom anna universell tilgjenge, gode og nære uteopphaldsareal/grøntareal samt vurdert støyproblematikk og kriminalitetsførebyggjande tiltak.

**Klimaplan for Hordaland 2014-2030, Regional klima- og energiplan** er ein regional klima- og energiplan i medhald av plan- og bygningslova. Den tar opp tre utfordringar – korleis vi kan redusere utsleppa av klimagassar, korleis energibruken kan bli meir effektiv og med meir fornybar energi, og korleis vi kan tilpasse oss til klimaendringane. Planen tar opp samanhengen mellom klimagassutslepp og energi.

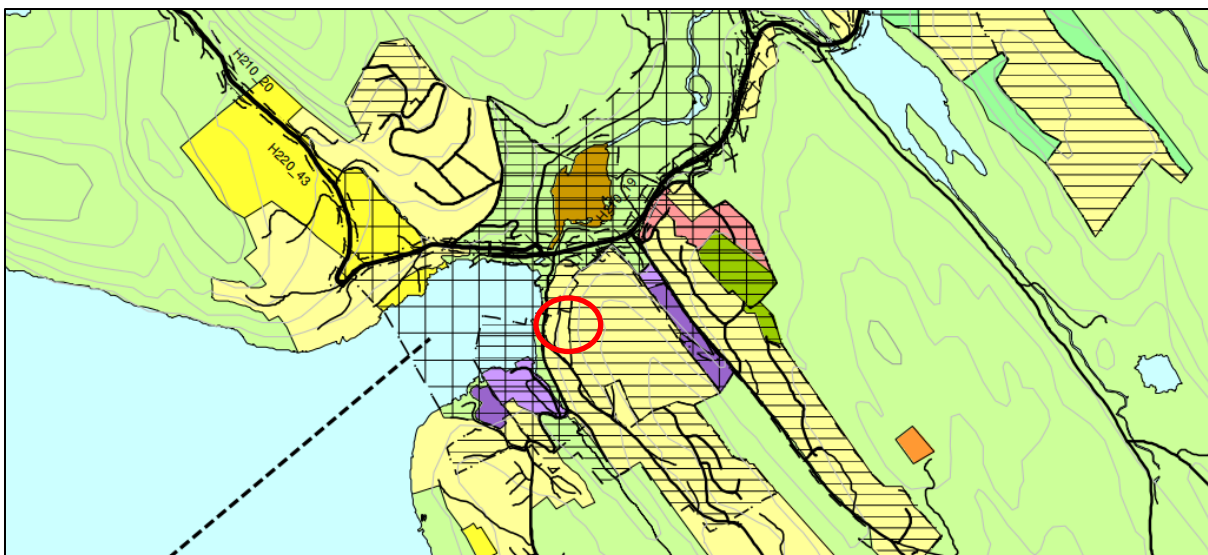
Det er soleis viktig at ein innanfor planområdet er bevisst på dette og vurderer miljøvenlege løysingar.

**Regional plan for attraktive senter i Hordaland 2015-2026** har som hovudmål at «Hordaland skal ha eit nettverk av attraktive senter som fremjar livskvalitet, robust næringsliv og miljøvenleg transport. Sentera skal tilretteleggje for vekst i heile fylket». Planen tek føre seg korleis planlegging kan bidra til å skape attraktive sentrumsområde, kva for tenester, arbeidsplassar og fritidstilbod som bør leggjast til sentera i fylket, lokalisering og dimensjonering av nye handelstilbod og korleis sentrumsplanlegging kan bidra til eit effektivt og berekraftig transportsystem.

Planområdet ligg i Valestrand med nærleik til skule, barnehage og ulike servicetilbod, og vil såleis vere eit svært gunstig område for vidare bustadbygging.

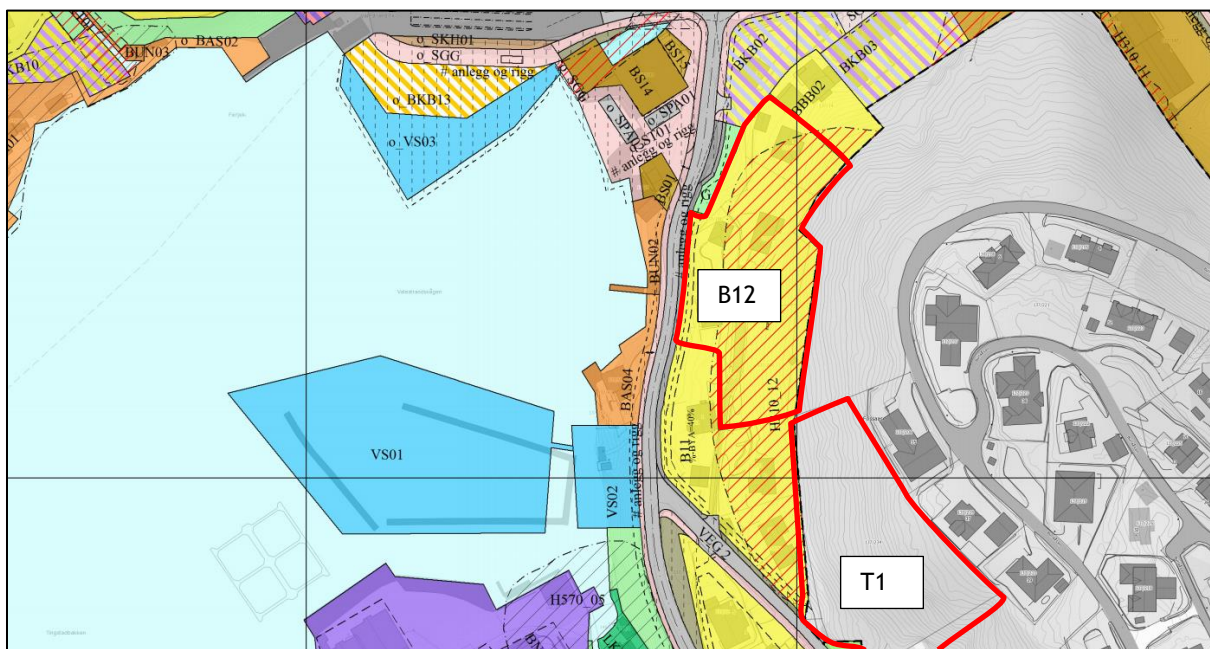
## 5.2 KOMMUNEPLAN/KOMMUNDEDELPLAN

Området er i kommuneplanen 2011-2023 sett av til bustadområde.



Figur 3: Kommuneplanens arealdel 2011-2023.

Overordna plan er Områderegulering for Valestrand sentrum (planID: 2011003) som vart vedteken lagt ut til 3.gangs høyring og offentlig ettersyn i heradsstyret 29.03.17. Områdereguleringa for Valestrand vart vedteken haust 2017. Planavgrensinga er sett i tråd med område B12 avsett i områdeplanen.

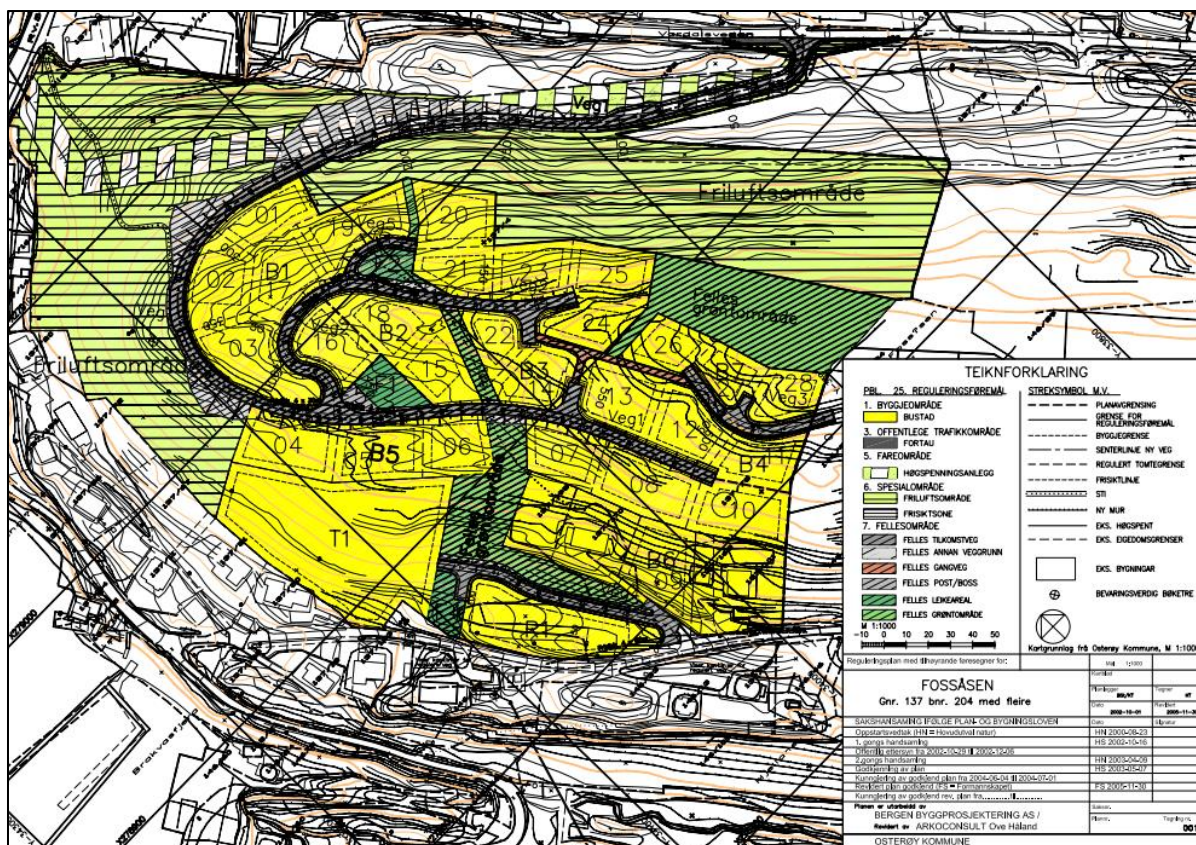


Figur 4: Områderegulering Valestrand sentrum, gbnr. 137/4, 5, 41 og 136/3,118 m.fl.

### 5.3 REGULERINGSPLANAR

Det ligg ingen reguleringsplanar for området. Tilgrensande område er regulert i reguleringsplanen Fossåsen (Bullåsen), del av gnr. 137, bnr. 4 m.fl., Valestrandfossen, Osterøy kommune. Planen er frå 2005 og regulerer eit større område til bustad. Næraste felt er område T1, der det er planlagt terrassert busetnad med 32 einingar. Leilegheitane er pr. vinter 2017 lagt ut for sal.





Figur 5: Fossåsen (Bullåsen), del av gnr. 137, bnr. 4 m.fl., Valestrandsfossen, Osterøy kommune

## 5.4 EVENTUELLE TEMAPLANAR

- Trafikksikringsplan 2016-2020
- Bustadsosial handlingsplan 2012-2016
- Kommunedelplan idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv
- Kommunedelplan for energi og klima 2011-2016
- Kommunedelplan for sjø og strandsone 2015-2025

## 5.5 STATLEGE PLANRETNINGSLINER (SPR) / RIKSPOLITISKE RETNINGSLINJER

### 5.5.1 Statlege planretningslinjer for samordna bustad, areal- og transportplanlegging

Dei statlege retningslinjene for samordna bustad, areal- og transportplanlegging har som mål at stads- og byutvikling vert tilpassa dei lokale tilhøva og at transportsystem skal utviklast slik at dei fremmar samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnytting, med miljømessige gode løysingar, trygge lokalsamfunn og bustadmiljø, god trafikktryggleik og effektiv trafikkavvikling. Det skal leggest til grunn eit langsiktig, berekraftig perspektiv i planlegginga.

*Vurdering av korleis dette er knytt opp mot planområdet: Planområdet ligg i eit etablert bustadområde i tilknytning til eksisterande vegsystem, med busshaldeplass, handels- og servicetilbod i nærleiken og har såleis ei gunstig plassering for ei vidare utvikling.*

### 5.5.2 Statlege planretningslinjer for styrking av barn og unges interesser i planlegging



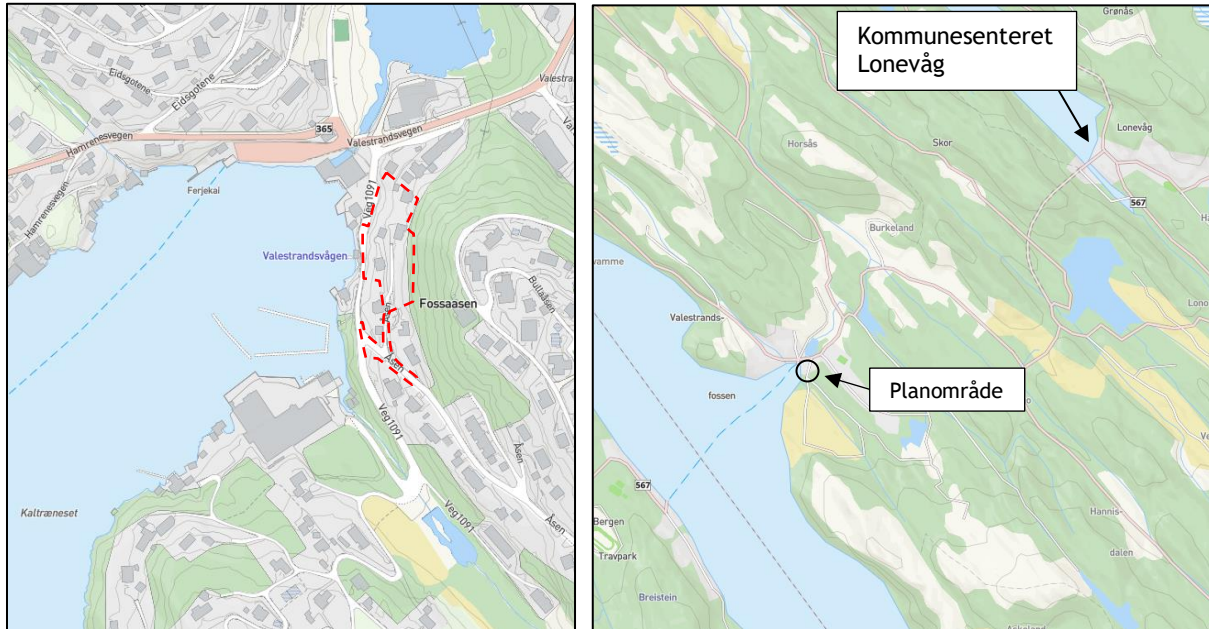
Dei statlege retningslinene for barn og unges interesser i planlegging har som mål og sikre eit oppvekstmiljø som gir barn og unge tryggleik mot fysiske og psykiske skadeverknadar. Det skal sikrast at oppvekstmiljøet har dei fysiske, sosiale og kulturelle kvalitetar som til ei kvar tid samsvarar med eksisterande kunnskap om barn og unge sine behov.

*Vurdering av korleis dette er knytt opp mot planområdet: Lokaliseringa av planområdet er gunstig med tanke på born og unge. Det ligg skjerna i eit etablert bustadområde, som er med på å sikre eit godt oppvekstmiljø. Området er vestvendt og med gode solforhold på leikeplassane.*

## 6 SKILDRING AV PLANOMRÅDET

### 6.1 LOKALISERING

Planområde ligg på vestsida av Osterøy like ved Valestrand sentrum. Planområde ligg vestvendt inst i Valestrandsvågen, i eit etablert bustadområde som hovudsakleg består av einebustader samt nokre fleirmannsbustader. Aust for planområde ligg eit smalt skogsbelte. Det er om lag 7,5 km til kommunesenteret Lonevåg.

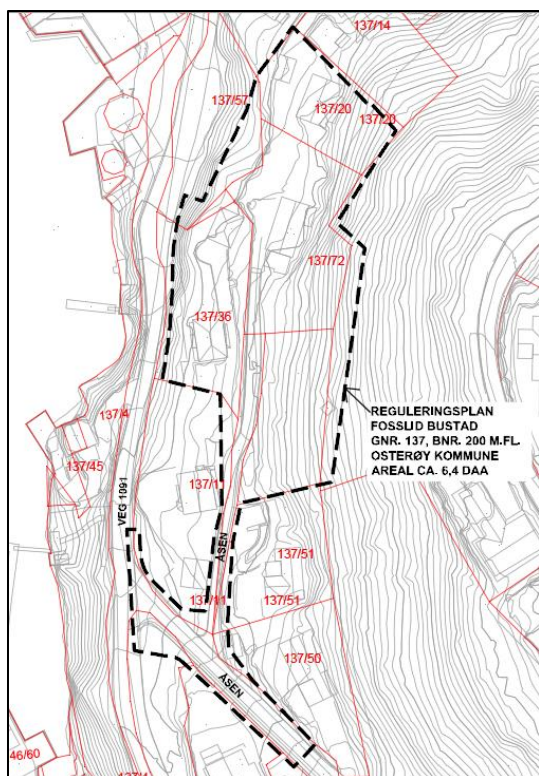


Figur 6: Lokalisering av planområdet

### 6.2 AVGRENSING

Planen regulerer eigedomane gnr. 137, bnr. 20, 36, 72, 200 m.fl. Avgrensinga er i hovudsak gjort med grunnlag i område B12 i områdereguleringa for Valestrand sentrum. Planområdet er også gjort med omsyn til vegtilkomst og frisktliner.

Innsendt planforslag inkluderer tilleggsareal i sørvest for renovasjonsløyising og areal i nordaust som sikrar tilkomst for mjuke trafikkantar til fylkesvegen. Desse areala vil varslast dersom ein går vidare med denne løyisinga.



Figur 7: Avgrensing av planområdet

### 6.3 TILSTØYTANDE AREAL SITT BRUK/STATUS

Planområdet ligg i eit etablert bustadområde som hovudsakleg består av einebustader samt nokre fleirmannsbustader.

### 6.4 EKSISTERANDE BYGNINGAR

Innanfor planområdet ligg det tre bustader med tilhøyrande garasjar.

### 6.5 TOPOGRAFI/LANDSKAPSTREKK

Planområdet ligg vest i Osterøy kommune og er i følge «Kartlegging og verdisetting av naturtypar i Osterøy» ein del av den store Bergensbogen. Den store Bergensbogen inneheld yngre og skifrige kambrosilurbergartar som t.d. glimmerskifer. Berggrunnen er stadvis kalkhaldig. Nord på øya er berggrunnen dominert av harde grunnfjellsgneisar. Jordsmonnet er magrare og surare. Berggrunnen i planområdet er i hovudsak kvartsittisk bergart, av usikkert opphav, stadvis i veksling med gneis eller amfibolitt.<sup>1</sup>

Planområdet ligg på vestsida av Osterøy like ved Valestrand sentrum. Planområde ligg vestvendt inst i Valestrandsvågen i ei skråning. Erstadfjellet ligg i underkant av 4km frå planområdet, og er det høgaste pkt. (466m) i nærleiken av planområdet. Det høgaste fjellet på



Osterøy er Høgafjellet på 868 moh. Dei høgaste fjella ligg i nord-austleg del av Osterøy. Området er omtalt som lokalitet 1 i rapporten «Valestrand, Osterøy- Skredfarekartlegging».

Om lokalitet 1 står det «Ved lokalitet 1 er det på NVEs automatisk produserte aktsomhetskart en sone med potensiell snøskredfare. Løsmassene i skråningen her består stort sett av morene med enkelte blokker i overflaten som for det meste virker å være tynnere enn 1, men det var ingen tilgjengelige snitt som kunne dokumenterer dette... Øverst er det et jevnt skogdekke, mens den nedre delen av skråningen trolig har blitt menneskepåvirket.»

Side | 13



Figur 8: Utsnitt frå Skredfarekartlegging, notat nr. 98614001/1. utarbeida av SWECO.

Vidare er det vurdert som lite sannsynleg reint klimatisk at det er stor snøskredfare, sannsyn vurderast til større enn 1/5000 per år. Det er såleis en viss potensiell fare men den er ikkje veldig stor. Det er også potensiell fare for jordskred dersom vannporetrykket i jordsmonnet vert for høgt under ekstreme nedbørshendingar. Om skråningsgradienten er 30-45° vil skred kunne utløyses i øvre delen av skråninga enten som ei flakutgliding eller ved utgliding som startar i eit punkt. Det er ikkje veldig stor fare for at slike skred vil forekomme, men skredfaren vurderast likevel å vere større enn 1/5000 per år.

«... ved en eventuell fremtidig utbygging her må det utvises særlig forsiktighet og utføres en grundigere stabilitetsvurdering av løsmassene.»<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Valestrand, Osterøy - Skredfarekartlegging. Notat nr. 98614001/1

## 6.6 SOLTILHØVE

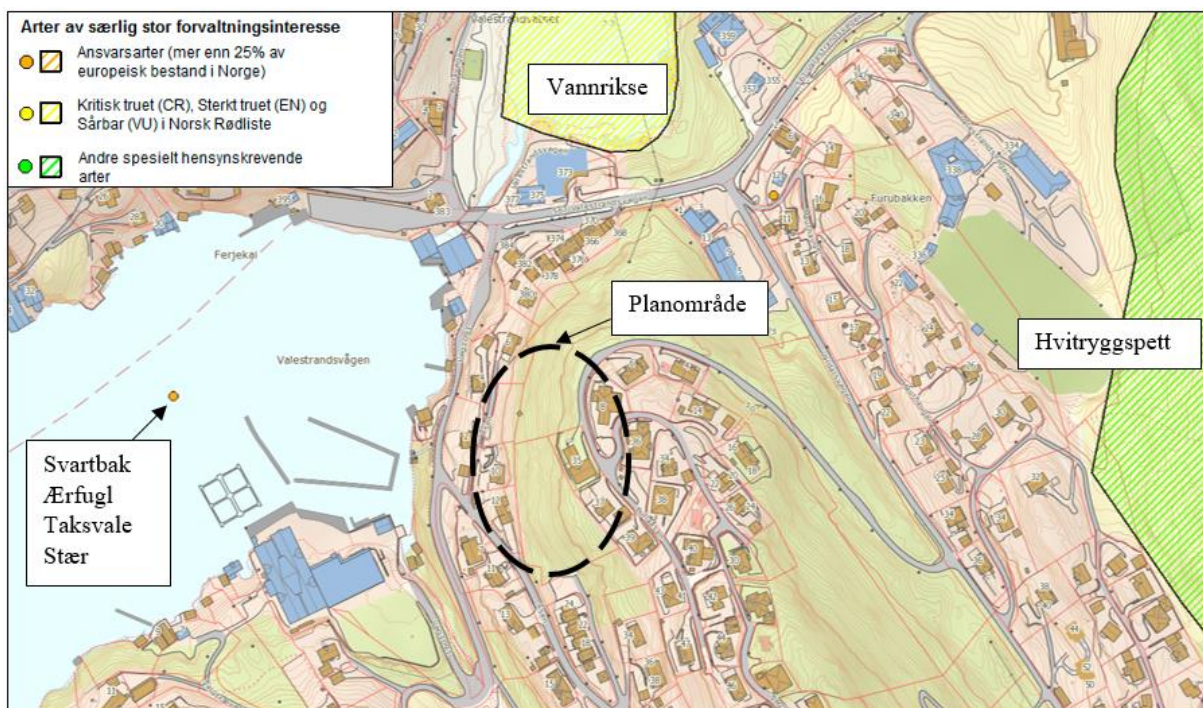
Planområdet ligg vendt mot vest i ei fjellskråning, og har difor svært gode soltilhøve. Ved jamndøgn er soloppgang og solnedgang høvesvis 10:31 og 19:03<sup>3</sup>.

## 6.7 VEGETASJON, DYRELIV OG ANDRE NATURILHØVE

Området B12 består i hovudsak av bebygd område. Austleg del av planområdet består av skog med sær s høg bonitet. Det er ikkje registrert artar på rødlista 2015 innanfor planområdet. Nord for planområdet i/ved Valestrandvatnet er det registrert Vannrikse (år 1999). Vannrikser oppheld seg i sivområde med tett vegetasjon, og er registrert som sårbar (VU) i Norsk raudliste 2015.

Aust for planområde er det registrert Hvitryggspett (år 1999). Hvitryggspett er registrert som livskraftig (LC).

I Valestrandsvågen er det gjort registreringar av Svartbak, Ærfugl, Taksvale og Stær. Svartbak (år 2009) er registrert som Livskraftig (LC). Ærfugl (år 2011 og 2013), Taksvale (år 2014) og Stær (2014) er registrert som nær trua (NT) i Norsk Raudliste 2015.



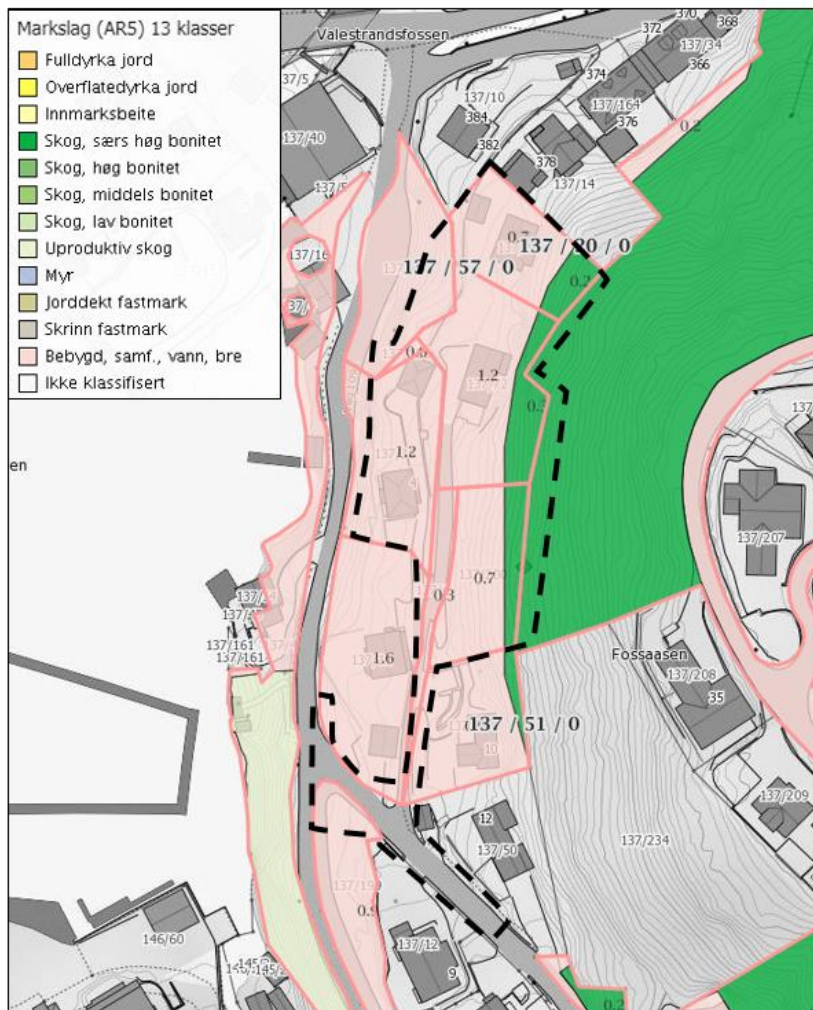
Figur 9: Dyreliv i nærområde (Kjelde: miljøstatus.no)

<sup>3</sup> <http://suncurves.com/nb/> lasta ned 14.07.17



## 6.8 GRØNE INTERESSER

Det er ikkje registrert stiar, friluftsområde eller andre grønne interesser i planområdet.



Figur 10: Grønne interesser innanfor planområdet (Kjelde: [gardskart.skogoglandskap.no](http://gardskart.skogoglandskap.no))

## 6.9 KULTURMINNE

Det er ikkje registrerte kulturminne eller kulturmiljø i planområdet. Ein finn SEFRAK-bygningar (Bygningar før 1900) i/rundt Valestrand sentrum.

## 6.10 VEG OG TRAFIKKTILHØVE

Planområdet ligg ved Åsen og Veg1091, som er ein kommunal veg mot planområdet. Vegen har ei fartsgrense på 50 km/t. Det er ikkje registrert trafikkmengd på Åsen og Veg1091, men på FV 567 Valestrandsvegen er det ein årsdøgntrafikk på 2800 og fartsgrensa er sett til 40km/t.

Valestrand har mykje gjennomgangstrafikk pga. fergeleie med samband over Sørfjorden til Breistein i Åsane (Fv. 567) og vidare til E16.



## 6.11 STØY

Det er registrert vegstøy frå Fv. 567 Valestrandvegen. Det er ikkje registrert vegstøy frå Valestrandvegen innanfor planområdet, sjå figur under. Støyvarselkart er utarbeida av Statens vegvesen i 2010.

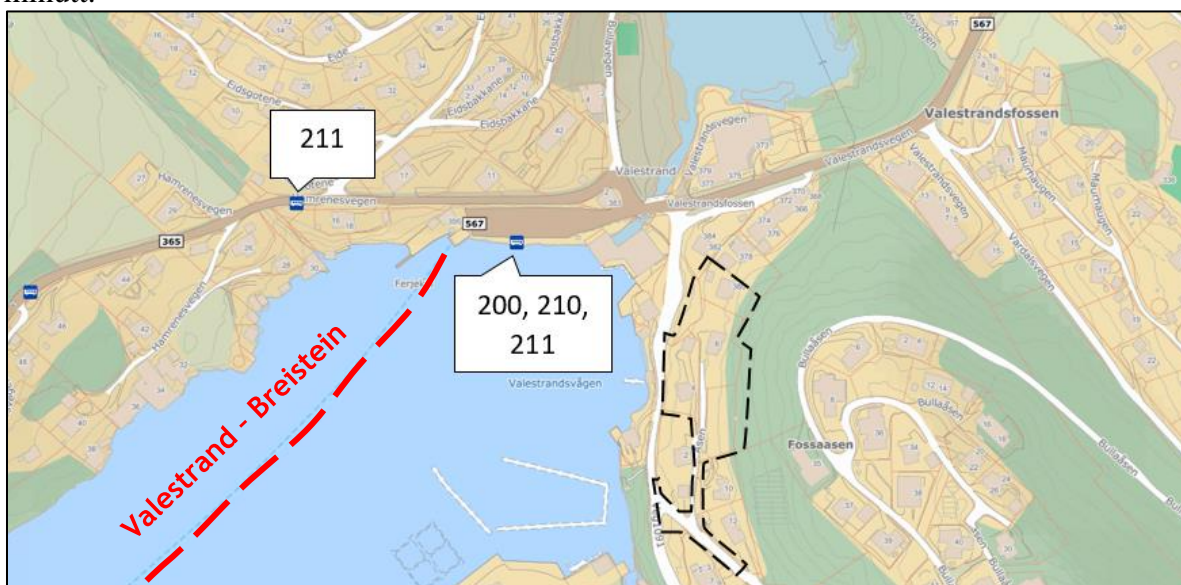


Side | 16

Figur 11: Utsnitt frå støyvarselkart Osterøy kommune (Kjelde: vegvesen.no)

## 6.12 OFFENTLEG KOMMUNIKASJON/ KOLLEKTIVDEKNING

Planområdet ligg like ved Fv 567 Valestrandvegen. Næraste busshaldeplass, Valestrand kai, ligg om lag 300 meter frå planområdet. Frå busshaldeplassen Valestrand kai går rutene 200, 210 og 211. Rute 200 (Osterøy- Arna) har seks avgangar dagleg måndag-fredag. Rute 210 (Tyssebotn – Lonevåg – Bergen) har regelmessige avgangar dagleg måndag-fredag. Rute 211 (Raknes – Valestrand – Bergen) har sju avgangar dagleg måndag-fredag. Frå Valestrand ferjekai går ferja over Sørfjorden til Breistein i Bergen kommune. Total reisetid er om lag 10 minutt.



Figur 12: Kollektivdekning for Valestrand.

## 6.13 ENERGI, VATN OG AVLAUP

Det er offentlege anlegg for vatn og avlaup i området. VA-rammeplanen er utarbeida av Teknikon og det står det følgande om vannforsyning:

*«Det ligger en kommunal Ø160 PE vannledning i veien Åsen sør for planområdet. Ledningen kommer fra en avgreining i Veg1091 og følger Åsen videre mot sørøst. Den kommunale VA-databasen inneholder ingen informasjon om vannforsyningen til boligene som ligger i planområdet. Det antas at boligene har private stikkledninger med dimensjon Ø40 mm eller mindre, men det er uvisst hvor de er tilknyttet.»<sup>4</sup>*

Side | 17

Vidare er spillvann omtalt:

*«Det ligger en privat Ø160 PVC spillvannsledning i veien Åsen sør for planområdet. Ledningen kommer fra sørøst og er koblet til kommunalt ledningsnett for spillvann i en kum i krysset Åsen/Veg1091. Den kommunale VA-databasen inneholder ingen informasjon om spillvann fra boligene som ligger i planområdet. Det antas at boligene har private stikkledninger som leder spillvannet til kommunalt ledningsnett, men det er uvisst hvor de er tilknyttet.»<sup>5</sup>*

Energiløysinga i området er elektrisk. Det bør vurderast om det er mogleg å nytte alternative energikjelder. Nesten 70% av bustadene her i landet har elektrisk oppvarming. Moderne vedomnar, pelletskaminar, vassboren varme og ulike typar varmepumper er miljøvenlege alternativ som kan brukast i tillegg til elektrisk oppvarming ([www.klimaloftet.no](http://www.klimaloftet.no)). I uttale frå BKK står det at det kan verte aktuelt å setje av plass til å etablere ny nettstasjon eller utvide den eksisterande nettstasjonen i området.

## 6.14 PRIVAT OG OFFENTLEG SERVICETILBOD

Planområdet ligg i Valestrand som er Osterøy sin største tettstad med om lag 1000 innbyggjarar. Valestrand tener som sentrumsområde for eit større område enn sjølve tettstaden. Valestrand og Hauge ligg geografisk nært kvarandre og er definert som eitt områdesenter. Tettstaden har offentleg barneskule, privat ungdomsskule, to barnehagar, daglegvare, kro, frisør, tannlege, lege, veterinær og noko anna tenesteyting.

Fleire bedrifter har kontor her. Lerøy Fossen AS, er største arbeidsplassen med 80-90 tilsette. Helgesen Tekniske Bygg er nest størst med om lag 30 tilsette.<sup>6</sup>

Den nærmaste barnehagen i nærleiken er Valestrand barnehage, som ligg om lag 700 m frå planområdet. Valestrand barnehage er kommunal. Reppen barnehage er ein privat barnehage i underkant av éin km frå planområdet.

Næraste skule er Valestrand skule som ligg éin km frå planområdet. Skulen har 7 trinn med om lag 173 elevar. Skulen har 10 og 11 månaders SFO-ordning. Her finn ein også Valestrandsfossen idrettsanlegg med fotballanlegg.

<sup>4</sup> VA-rammeplan, Fosslid bustad, gnr. 137, bnr. 200 m.fl., Osterøy kommune, Teknikon, 03.11.17

<sup>5</sup> VA-rammeplan, Fosslid bustad, gnr. 137, bnr. 200 m.fl., Osterøy kommune, Teknikon, 03.11.17

<sup>6</sup> Områderegulering, Valestrand sentrum, planframlegg 3. gangs høyring og offentleg ettersyn, Osterøy kommune

Osterøy ungdomsskule er den kommunale ungdomsskulen i Osterøy kommune, og har om lag 260 elevar. Skulen ligg i Lonevåg like ved Osterøy stadion, Osterøyhallen og Osterøy rådhus. I Lonevåg finn ein også Osterøy vidaregåande skule, skulen har seks studietilbod, og om lag 200 elevar.

Osterøy har tre brannstasjonar, éin av dei ligg like ved Valestrand på Hauge, om lag 4 km frå planområdet.

## 6.15 RISIKO

SWECO utarbeida i 2012 ei skredfarekartlegging for Valestrand (notat nr. 98614001/1 og datering 02.11.2012). I denne skredfarekartlegginga er planområdet for Fosslia bustad omtalt som lokalitet 1. Skredfaren for lokalitet 1 er vurdert som større enn 1/5000 per år for snøskred og lausmasseskred. For bustadhus og andre bygg i sikkerheitsklasse S2 er dette en akseptabel skredfare og ingen tiltak er nødvendige.

Vidare står det at det er ei tomt på oppsida av vegen som er ubebygde, og ved en eventuell framtidig utbygging her må det utvisast særleg forsiktighet og utførast ei grundigare stabilitetsvurdering av lausmassane. Den ubebygde tomta ein viser til er tomta som ein legg til rette for ei blokk med ni bustader i denne reguleringsplanen.

## 6.16 PRIVATRETTSLEGE BINDINGAR

Ingen kjende.

## 7 UTGREIING I HHT. FØRESKRIFT OM KONSEKVENsutGREIINGAR

Føremålet med ein konsekvensutgreiing er å sikre at det vert lagt vekt på omsynet til miljø og samfunn i planarbeidet. Konsekvensutgreiinga skal nyttast som verktøy når det skal avgjerast om, og etter kva slags krav, planar eller handlingar denne skal gjennomførast. Det er opp til forslagstiller sjølv å vurdere om planforslaget kjem inn under føreskriftas verkeområde.

Etter § 2 *Planar som alltid skal handsamast etter føreskrifta d*), skal områdereguleringar og detaljreguleringar på meir enn 15 dekar, som omfattar nye områder til utbyggingsformål behandlast. Denne detaljreguleringsplanen omfattar ikkje nye områder til utbygging, då areala allereie er avsett til bustadareal i kommunedelplanen. Etter § 2 f), skal reguleringsplanar for tiltak i vedlegg I behandlast. Denne detaljreguleringsplanen fall ikkje inn under nokon av tiltaka i vedlegg I.

Etter § 3 *Planar som skal vurderast nærmare b*), skal detaljreguleringar på inntil 15 dekar som inneberer endringar av kommuneplan eller områderegulering vurderast etter vedlegg III. Denne detaljreguleringsplanen endrar ikkje gjeldande områderegulering. Etter § 3 c), skal reguleringsplanar for tiltak i vedlegg II, vurderast etter vedlegg III. Denne detaljreguleringsplanen fall ikkje inn under nokon av tiltaka i vedlegg II.

Det er ikkje behov for konsekvensutgreiing.







## 8.2 REGULERINGSFØREMÅL

Føremål		Totalt areal
<b>Bygg og anlegg</b>		
Bustader- frittliggjande-småhus	BFS1	3,530 daa
	BFS2	0,014 daa
Bustader- blokker	BBB	0,957 daa
Andre kommunaltekniske anlegg	f_BKT	0,052 daa
		4,553 daa
<b>Samferdsel og teknisk infrastruktur</b>		
Veg	f_SV	0,335 daa
Køyreveg	o_SKV	0,429 daa
Fortau	o_SF1	0,066 daa
	o_SF2	0,095 daa
Anna veggrunn – teknisk anlegg	o_SVT1	0,055 daa
	o_SVT2	0,072 daa
	o_SVT3	0,148 daa
Anna veggrunn - grøntareal	f_SVG1	0,031 daa
	f_SVG2	0,064 daa
	o_SVG3	0,004 daa
		1,299 daa
<b>Grøntstruktur</b>		
Naturområde- grønnstruktur	GN1	0,273 daa
	GN2	0,362 daa
		0,634 daa
<b>Totalt</b>		<b>6,486 daa</b>

Side | 20

## 8.3 BYGGEFØREMÅL

<b>Byggeføremål</b>	
Reguleringsføremål	BBB
Areal	0,957 daa
Byggehøgde	k+33.0
%-BYA	55%
Parkeringsplassar	14

<b>Byggeføremål</b>	
Reguleringsføremål	BFS1
Areal	3,530 daa
Byggehøgde	10m byggehøgde
%-BYA	30%
Parkeringsplassar	Sikra i føresegn § 6.6.2

## 8.4 BYGG ANLEGG

### 8.4.1 Bustader – frittliggjande-småhus

#### BFS1:

Innanfor formålet BFS1 finn ein tre eigedomar. Eigedom 137/36 består av eit bustadhus og ein garasje. Innanfor eigedom 137/72 ligg det eit bustadhus medan eigedom 137/20 består av eit bustadhus og ein garasje. Det er sett byggehøgde i plankartet i tillegg til at byggehøgda vert sikra i § 5.2.4. %-BYA er sett til 30%.

Side | 21

#### BFS2:

BFS2 ligg sør i planområde mellom veg 1091 og o\_SKV.

### 8.4.2 Bustader- blokk

BBB er område for konsentrerte bustader. Planforslaget opnar for ei lavblokk over tre etasjar og med ni bueingar samt parkeringskjellar. Byggehøgde er sett på kote +33.0. Det er lagt inn ei byggegrense på 8 meter frå formålsgrense mot BFS1 og 3 meter frå veg f\_SV.

## 8.5 LEIK/UTEOPPHALD

### *Bustader blokk:*

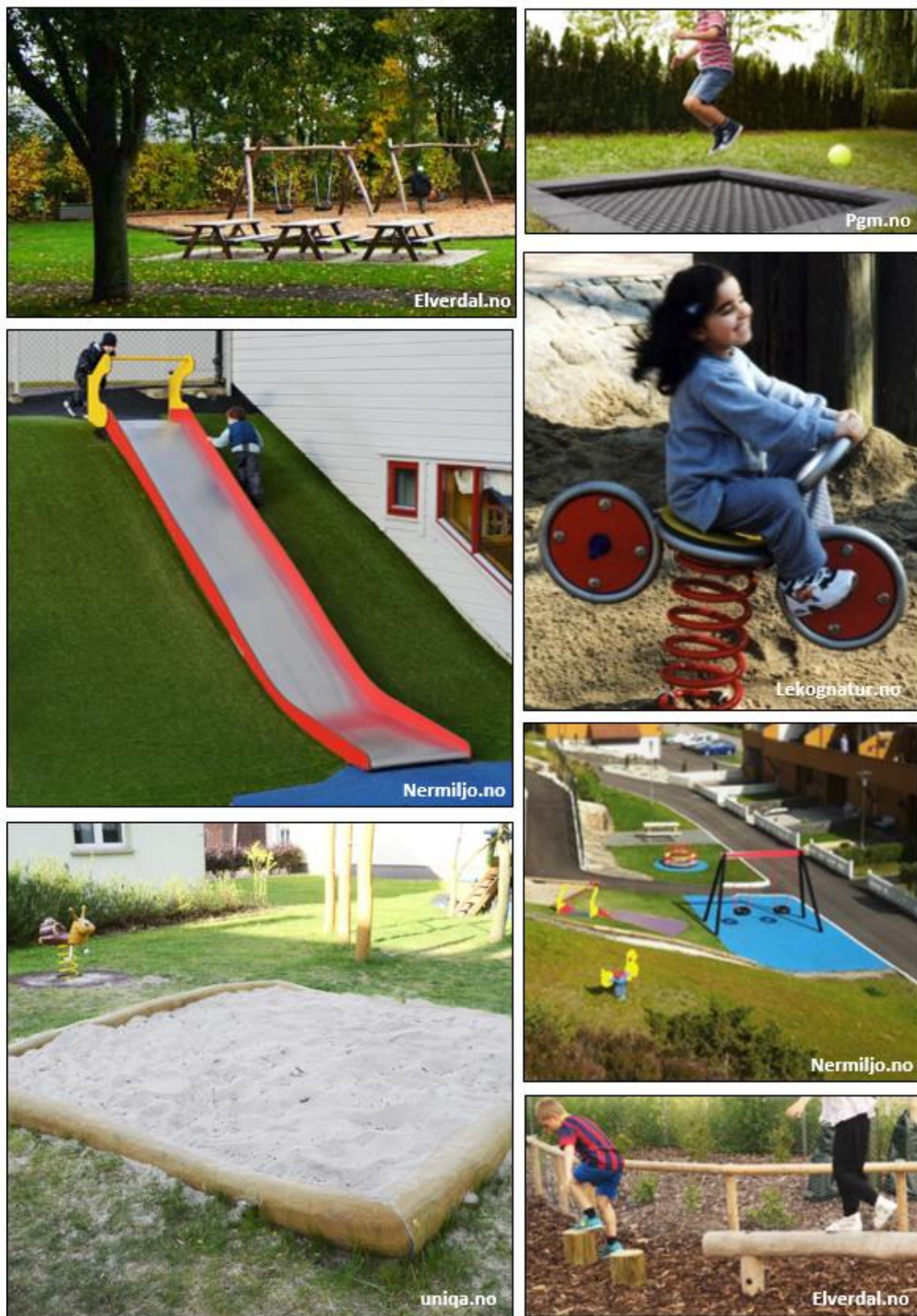
Det er krav om 25m<sup>2</sup> uteopphaldsareal pr. konsentrert buening, dette gjev krav om 225m<sup>2</sup> innanfor BBB. Uteareal/leikeareal vert hovudsakleg løyst i sør på bakkeplan, men også på tak av garasjeanlegget. Leikearealet er sikra innanfor føresegnområde #1. Figur 14 syner sol- og skyggeforholda innanfor planområdet. Leikearealet ligg heilt sør på eigedomen vendt mot vest og vil soleis ha gode solforhold.



Figur 14: Sol- og skygeillustrasjon over planområdet 21. mars klokken 15.00.

Opparbeiding av leikearealet er sikra i §§ 1.4 og 4.8 . Figur 15 syner ulike leikeapparat som kan vere aktuelle å oppføre innanfor planområdet. Føresegnområde #1 skal utformast som eit samlingsstad for bebuarane med sitteplassar samt ulike leikeapparat/installasjonar som gjev eit

godt og variert tilbud for born og unge. Den delen av #1 som ikkje løysast oppå garasjedekket skal opparbeidast med eit permeable dekke.



Figur 15: Illustrasjonsfoto som viser leikeapparat som kan oppførast innanfor planområdet.

## *Bustader – frittliggjande-småhus*

Ved ei eventuell auka utnytting innanfor BFS1, må det også setjast av areal til uteopphaldsareal/leik jf. § 4.9.

### 8.6 PARKERING/GARASJE(R)

I samsvar med føresegnene i kommuneplanens arealdel er minimumskrava for parkering 1,5 plass per buening innanfor BBB. Minimumskrav til parkeringsplassar vert difor 14 plassar.

Parkeringsplassane løysast i hovudsak (11 stk.) i parkeringskjellar under bygget. Tre parkeringsplassar vert løyst utanfor bygget på skråstilte parkeringsplassar. Leilegheitsbygget legg til rette for ulike størrelsar på bueningar og vil såleis ha ulike brukargrupper, alt frå fyrstegongs kjøparar til pensjonistar. Det kan difor vere slik at dei ulike bebuarane har eit ulikt behov for bil.

Fordelinga av parkeringsplassane kan blant anna vere at ein legg til rette for 11 parkeringsplassar for fastbuande i leilegheitsbusetnaden og tre gjesteparkeringsplassar (20% av 14 parkeringsplassar er 2,8. Det er såleis runda opp til 3 parkeringsplassar) på dei skråstilte parkeringsplassane utanfor bygget.

For feltet BFS1 er parkering sikra i føresegn § 6.6.2

### 8.7 TRAFIKKAREAL

#### 8.7.1 *Veg*

Planforslaget inneheld vegen, f\_SV, som er ei avkøyrsløse frå den kommunale vegen Åsen. f\_SV er regulert med 3,5 meter breidde og vil utvide og oppgradera vegen i planområdet.

#### 8.7.2 *Køyreveg*

Planforslaget inneheld køyreveg, o\_SKV. o\_SKV1 er den kommunale vegen Åsen som går i sørleg del av planområdet. Åsen gjev tilkomst til planområdet.

#### 8.7.3 *Fortau*

Planforslaget inneheld to areal for fortau. o\_SF1 og o\_SF2 ligg på sørsida av den kommunale vegen Åsen. Planforslaget regulerer fortaua i tråd med områdeplanen for Valestrand sentrum. Fortaua har ei breidde på 2,5 m.

#### 8.7.4 *Anna veggrunn – teknisk anlegg*

Areal satt til anna veggrunn – teknisk anlegg skal nyttast til grøfter, skjeringar, murar, teknisk infrastruktur, overvasshandtering og liknande. o\_SVT3 er areal sett av til renovasjonsbil ved stopp og henting av avfall. Ein har sett av areal slik at også bustader utanfor planområdet kan bruka dette arealet. o\_SVT3 sikrar at renovasjonsbilen har nok plass til stopp og henting.

#### 8.7.5 *Anna veggrunn - grøntareal*

SVG1-3 er annan veggrunn langs den kommunale vegen 1091 og f\_SV. Annan veggrunn skal såast til med stadeigen vegetasjon eller opparbeidast på anna måte, jf. § 5.3.1.

#### 8.7.6 *Kombinerte føremål for samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturtrasear (hentelomme renovasjon)*

o\_SKF er areal som er sett av til hentelomme for renovasjonsbil.

## 8.8 AVFALLSHANDTERING/MILJØSTASJON

Terreng innanfor eigedom 137/200 er bratt og skrånande. Område for renovasjon er difor plassert sør i planområdet på tomte 137/199. Eigedomen 137/199 er kommunal eigedom og ein må såleis avtale kjøp/leige for bruk.

Side | 24

Avfallshandtering for planområdet løysast innanfor BKT. Ein opnar for å kunne etablere ei framtidsretta nedgravd løysing innanfor BKT. Dersom det er interesse for dette blant dei andre bustadene innanfor BFS1 kan desse også nytte renovasjonshandteringa innanfor BKT.

## 8.9 GRØNTSTRUKTUR

Det er regulert inn naturområde - grønnstruktur, GN1-2, innanfor planområdet. GN1 er 273 m<sup>2</sup> stort og ligg nordvest i planområdet. GN2 er 362m<sup>2</sup> stort og ligg like aust i planområdet.

## 8.10 RISIKO

I kapittel 6.15 omtalte ein SWECO si skredfarekartlegging for Valestrand. Ein viste til at planområdet for Fosslia bustad inngår som lokasjon 1 i skredfarekartlegginga og at skredfaren for lokalitet 1 er vurdert som større enn 1/5000 per år for snøskred og lausmasseskred. Dette er ei akseptabel skredfare og ingen tiltak er nødvendige for bustadhus og andre bygg i sikkerheitsklasse S2.

Vidare i skredfarekartlegginga viser ein til at det er ei tomt på oppsida av vegen som er ubebygd, og ved ei eventuell framtidig utbygging må det utvisast særleg forsiktighet og utførast ei grundigare stabilitetsvurdering av lausmassane. Den ubebygde tomte ein viser til er formålet BBB der ein legg til rette for ei blokk med ni bustader i denne reguleringsplanen.

Med bakgrunn i dette gjorde Sunnfjord geo center hausten 2017 ei synfaring og vurdering av lausmassestabiliteten innanfor planområdet, dei omtalte samstundes evt. snøskredfare innanfor planområdet.

I vurderinga til SGC kjem det fram at lausmassane innanfor planområdet består av morenemateriale som er eit relativt stabilt materiale. Stabiliteten til lausmassane i skråninga aust for planområdet vurderes som god. Lausmassedekket av jord er tynt direkte over fast fjell. Nedslagsfeltet er avgrensa til sjølve skråninga, og det er i tillegg skog som stabiliserer det tynne lausmassedekket. Hellingskart basert på laserdata frå området, viser at det er ein stor del av skråninga som har under 30° helling, og dermed for låg helling til utløysing av lausmasseskred.

Vidare i notatet står det at Valestrand har eit mildt kystklima, der ein i klimaperioden (1961-1990) hadde middeltemperatur på over 0° alle månadene i året. I klimaperioden 1971 – 2000, er det ikkje registrert dagar med meir enn 25 cm snømengde. Klimaprognosane viser at det i framtida vil verte varmare og færre dagar med snø, og SGC konkluderer såleis med at det er lite sannsynleg at det kjem store snømengder som kan føre til risiko for snøskred (inkludert sørpeskred) innanfor planområdet.

Sjølv om SGC i notatet viser til at det ikkje er behov for tiltak mot lausmasse- eller snøskred inngår området i omsynssone H310\_12 med skredfare sannsyn 1/5000. Ein viser til at dette er



ei akseptabel skredfare for bustadhus og andre bygg i S2. Ras- og skredfare er omtalt/sikra i §§ 1.5, 4.4 og 8.2

## 9 KONSEKVENSAV PLANFORSLAGET

### 9.1 OVERORDNA PLANAR OG VEDTAK

#### 9.1.1 RPR og andre overordna planar

Planforslaget er i samsvar med overordna retningslinjer og regionale planar.

#### 9.1.2 Kommuneplan

##### Terrassert busetnad:

I kommuneplanens føresegn § 2.9 står det:

«I skrått terreng skal bustad ha underetasje eller avtrappast med fleire plan (halvetasjer) for å tilpassast terrenget. Skrått terreng er der terrenget er brattare enn 1,5 m i huset i sin breidde. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 6.»

Planframlegget legg ikkje til rette for eit terrassert bygg. Ein har heller valt å plassere bygget inntil høgdedraget og godt ned i terrenget. Dette kjem av at bygget ligg mellom eksisterande einbustader, ved å senke det i terrenget kan bygget oppfattast som mindre ruvande for den nærliggande busetnaden. Høgda på bygget vil ikkje gå vesentleg over terrenget i bakkant, og ein unngår også å gjere inngrep i grøntarealet som ligg i bakkant.

#### 9.1.3 Kommunedelplan/Områdeplan

##### • Gesims og mønehøgd:

I § 2.15 står det «For B0-B37 er maksimal mønehøgd 9 m og maksimal gesimshøgde 8 m. For felt med krav om detaljregulering skal detaljreguleringa ta stilling til mønehøgd og gesimshøgde.»

Det er krav om detaljregulering for feltet B12 og ein har sett byggehøgd for BBB til 13 meter.

##### • Terrengmurar:

§ 2.2 «Terrengmurar kan ha maksimal høgde på inntil 2 m med unnatak av f\_SPA05, o\_SPA09 og o\_SPA10. Ved terrassering skal horisontalt avstand mellom murar vera minimum 1,5 m. Mellomrom mellom murane skal tilplantast eller kunne nyttast til uteopphaldsareal. Maksimal samla høgde på mur som inngår i terrassering på ei tomt kan vera inntil 4 m».

Planframlegget legg til rette for at mur mellom grøntareal GN2 og BBB kan ha ei samla høgde på 4 meter utan avtrapping. Avtrapping av desse murane vil redusere areal på leike- og uteopphaldsareal innanfor BBB. Ein har såleis sett unntak om avtrapping av mur i bakkant av byggegruppen for å sikre nok uteareal for busetnaden.

- Vegnorm for Hordaland, NKF nettverksgruppe Veg og trafikk, Osterøy kommune.

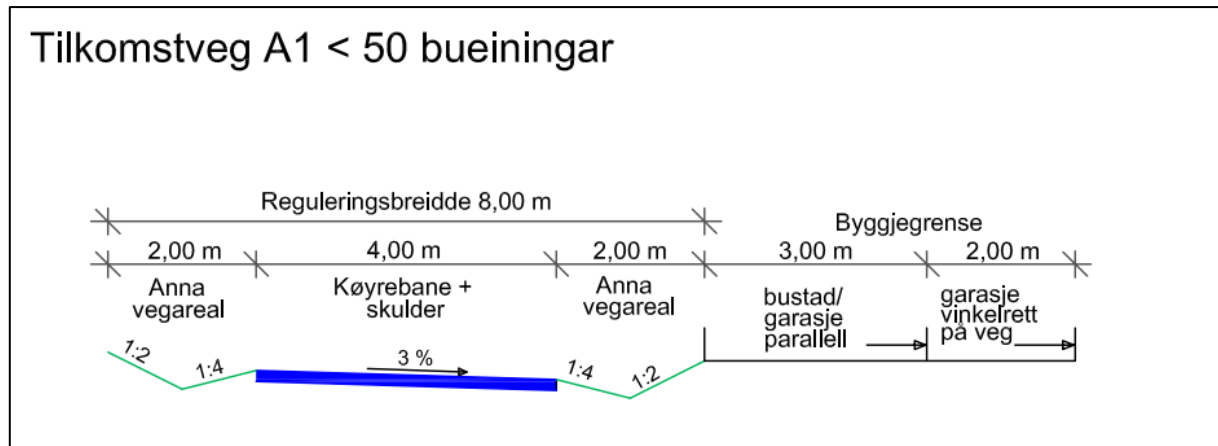
I vegnorm for Hordaland er det nemnt fire standardklasser. Standardklassen til vegen avheng av funksjonen til vegen, mengd bueningar og omgivnader. Ved val av standardklasse må det òg vurderast potensiale for framtidig utbygging i tilknytning til ein veg.

For planområdet er desse klassane aktuelle:

- Tilkomstveg A1 med opptil 50 bueningar
- Privat felles atkomstveg for 9 bueningar eller mindre.

Planframlegget legg til rette for ni nye bueningar innanfor planområdet i tillegg til dei eksisterande bustadeiningane. Klassen «privat felles atkomstveg» er difor ikkje aktuell.

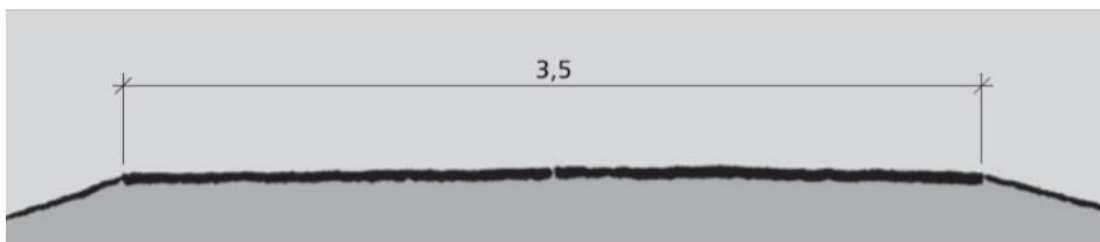
Tilkomstveg i klasse A1 gjeld for inntil 50 bueningar. Det er såleis utforminga som er vist under som er aktuell for planområdet:



### Avvik:

#### Køyrebane

Planframlegget legg til rette for at den eksisterande køyrebana vert utvida til 3,5m og ikkje 4,0m. Ein vil likevel vise til at i håndbok N100 «Veg- og gateutforming» frå Statens vegvesen står at atkomstveger i boligområder med fartsgrense 30 km/t og med inntil 50 bueningar i blindveg bør ha tverrprofil som vist i figur C.20.



Figur C.20: Tverrprofil A1, 3,5 m vegbredde (mål i m)

#### Anna vegareal

I tverrprofil for Tilkomstveg A1 i vegnorma står det at det skal vere 2,0 m anna vegareal på kvar side av vegen. Dette er det ikkje regulert i planframlegget til Fossli. Det er regulert minimum 0,5 m anna vegareal på kvar side av vegen, unntaket er langs eigedomen 137/51 der forstøtningmuren langs eigedomen forhindrar dette.

#### Byggjegrænse

I tverrprofil for tilkomstveg A1 er byggjegrænse mot veg sett til 5,0 meter for bustad/garasje som ligg vinkelrett på vegen. Bustadblokken BBB ligg vinkelrett på vegen. I planframlegget til Fossli er det regulert 3 meter byggjegrænse.

## KONKLUSJON

Reguleringsframlegget for Fosslia har avvik frå vegnorma når det gjeld køyrebana og anna vegareal. Desse avvika kjem hovudsakleg av at tilkomstvegen ligg i eit eksisterande bustadfelt, der ein ikkje kan utvide dagens veg til å følgje vegnorma utan at det gjev konsekvensar for naboeigedomane. Dette er mest tydeleg mellom eigedomen 137/51 og 137/11. Her vert vegen avgrensa av ein mur aust for vegen og ein garasje vest for vegen.



Figur 16: Bilete som viser eksisterande vegtilkomst til planområdet samt støttemur på gbnr. 137/51.

Ei større utviding enn det planframlegget har foreslått ville difor ført til inngrep i eksisterande garasje og mur på naboeigedomane. Planframlegget for Fosslia bustad regulerer difor vegen i tråd med krava sett i håndbok N100 og figur C.20.

Vidare er byggjegrensa for bustadblokken BBB sett til 3,0 meter, dette følg ikkje kravet som er 5,0 meter. Her gjer omsyn til terrenginngrep at ein ikkje oppnår kravet. Bustadblokken BBB er planlagd plassert i ei byggegrop i fjellsida. Planframlegget legg opp til ei plassering av lavblokken som gjer at taket vert omtrent samanfallande med terrenget i bakkant. For å få 5,0 meter byggjegrense mot veg må bustadblokk trekkast 2 meter meir mot aust (inn i terrenget). Dette ser ein ikkje på som fordelaktig for tomte, då terrenginngrep mellom blokken og omliggande terreng vert større. Når ein ser på omsynet til terrengtilpassing og set det i samband med at det i dag er éin bustad som har tilkomst forbi planområdet (eigedom 137/36 har tilkomst lengre sør), vurderer ein at 3 meter byggjegrense vil vere tilstrekkeleg for BBB.

## 9.2 EKSISTERANDE REGULERINGSPLANAR

Ingen kjende konsekvensar.

## 9.3 ESTETIKK

Planforslaget vil føre til et inngrep i landskapet i forhold til dagens situasjon då deler av planområdet er ubyggd. Det er sett krav til terrengbehandling i føresegn §§ 1.2, medan estetikk er sikra i § 1.3. Materiale på fasade er sikra i føresegn §§ 5.1.5 og 5.2.5. Ein har valt å sikre at nye bustader i hovudsak skal oppførast med fasader i treverk. Dei eksisterande bustadene innanfor planområdet samt i nærområdet har trefasader og ein sikrer såleis at dette vert vidareført hos dei nye bustadene i planområdet. Murar skal utførast i Murar skal vere utført som natursteinsmur, betongmur med forblending naturstein eller liknande. Dette vil vere med på å sikre at muren opplevast som mindre skjemmaende for gåande til og frå BBB. Muren vert også terrassert.

Side | 28

## 9.4 UNIVERSELL UTFORMING

TEK10/17 vil følgast i utforming av/tilkomst til bygg og uteområde der dette er relevant.

## 9.5 KONSEKVENSAAR FOR NABOAR

Området er i dag for det meste utbygd og består i hovudsak av einebustader. Det nye bygget som er planlagt ligg midt i planområdet. Bygget er plassert inntil høgdedraget Fossaasen og det planleggast ei byggegrop som gir plass til bygget. Høgda på bygget vil i bakkant ikkje gå vesentleg over eksisterande terreng. Bygget er plassert godt ned i terrenget for ikkje å framstå ruvande, samt at høgda harmonerer mot terrenget og stigninga vidare oppover Fossaasen. Utearealet i sør vert tilpassa nærliggande terreng og fører såleis til ei saumlaus overgang til næraste nabo. Ved å leggje til rette for uteareal på sørleg side av bygget skaper ein også rom mellom det nye bygget og eksisterande hus.

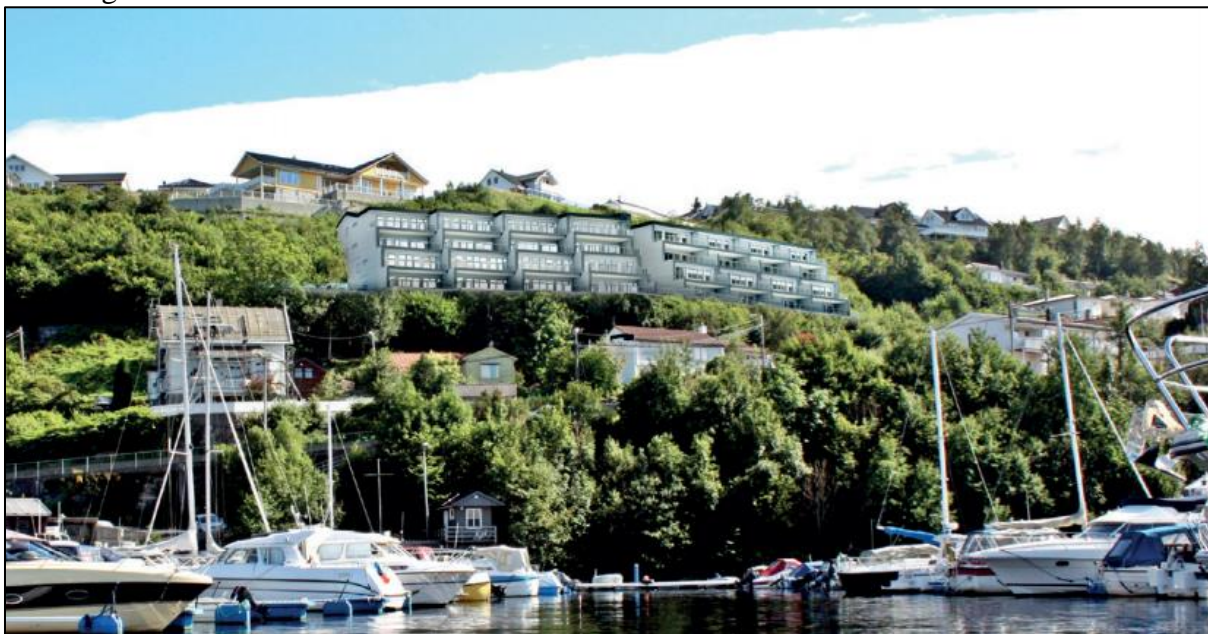


Figur 17: Busetnad innanfor BBB (Kjelde: 3DPro)



Byggets topp vil ligge om lag 5-7 meter over bustadene rett i nærleiken. Bygget er plassert i eit terreng som naturleg stig frå sjølinja og oppover fjellsida. Bygget vil være høgare en bustadene i front og samla sett vil det være ei naturleg tilpassing mot det stigande terrenget. Den nye bustaden innanfor BBB ligg aust/bak eksisterande busetnad innanfor planområdet og vil såleis ikkje gje skuggeverknader for eksisterande bustader, sjå figur 14.

Nærområdet består i all hovudsak av einebustader, men like sør for området er det planlagt ei terrassert busetnad med 32 bueiningar. Bygget ein føreslår i denne planen er såleis i tråd med utviklinga i nærområdet.



Figur 18: Busetnad, T1, i tråd med reguleringsplan Fossåsen (Bullåsen) gbnr. 137/4 m.fl. Valestrand (Kjelde: Arkoeiendomsmeiling)

Planframlegget legg til rette for ei framtidretta nedgravd løysing innanfor BKT. Denne løysinga kan også gjerast tilgjengeleg for fleire av bustadene i nærområdet. Vidare opnar reguleringsplanen ei lavblokk samt ei høgare utnytting innanfor det eksisterande området BFS1. Lavblokka vil ha leilegheiter av varierende størrelsar og kan såleis få ei variert bebuargruppe, alt frå førstegongskjøparar, mindre barnefamiliar og pensjonistar. Innanfor feltet BFS1 kan ein til dømes opne for ei utbygging av ein eller fleire tomannsbustader med for eksempel større private hagar. Dette kan føre til ei vidare variasjon av bebuarsamansetninga innanfor planområdet.

## 9.6 TRAFIKK- OG PARKERINGSTILHØVE

Parkering for BBB sikrast på eigen grunn i parkeringskjellar og såleis ikkje vere til hinder for tilgrensande bustader. Planforslaget kan også føre til ein liten auke i trafikken på den kommunale vegen som leier inn til planområdet, men dette er ikkje ein auke av vesentleg karakter. Avkøyrsløse og tilkomst vert utbetra i samband med utbygginga.

## 9.7 KULTURMINNE

Det er ikkje registrerte kulturminner eller kulturmiljø i planområdet. Ein finn SEFRAK-bygningar (Bygningar før 1900) og arkeologiske kulturminne i nærleiken, men planforslaget vil ikkje ha innverknad på desse.

## 9.8 FRILUFTSAKTIVITET, NATUROMRÅDE, BORN OG UNGE SINE INTERESSER I NÆRMILJØET

Ein er ikkje kjend med at området innanfor BBB har vært brukt til leik. Terrenget er i dag bratt og lite tilgjengeleg.

Side | 30

Det planlagde bygget innanfor planområdet ligg like ved eit grøntområde.

Ifølge Stortingsmelding 19 «Folkehelsemeldingen, Mestring og muligheter» har utforming av utemiljø, bygg og offentlege rom betydning for tilgjengelegheit, fysisk aktivitet, tryggleik og sikkerheit, psykisk helse og deltaking i sosiale og kulturelle aktivitetar. Planframlegget ligg sentralt i forhold til kollektivtilbod, skule- og barnehagedekning samt tilgang til eit grøntområde like ved planområdet. Planen gjev dermed ei god føresetnad for å fremje livskvalitet og folkehelse.

Ein legg også til rette for eit leike- og uteopphaldsareal i planområdet der vaksne og barn kan møtes og vere aktive. Utearealet er planlagt med gode solforhold og med kort avstand til bygget slik at det opplevast som trygt for barn og vaksne. Ein har sett at grøntområde, anlegg for rekreasjon, idrett og friluftsliv, kollektivtransport, service og butikkar i nærleiken av heimen fører til meir fysisk aktivitet. Ein meiner difor at planforslaget gjev eit godt grunnlag for god folkehelse.

Planen sikrar at fortau langs den kommunale vegen 1091 vert opparbeid før ein får bruksløyve i dei nye bustadene innanfor planområdet. Ein sikrer soleis at dei nye bebuarane innanfor planområdet får sikker tilkomst til og frå Valestrand sentrum, skule, barnehage mm.

## 9.9 PRIVAT OG OFFENTLEG SERVICETILBOD

Tabellen under viser en teoretisk befolkningssamansetning og er basert på tall frå SSB per 01.01.17. Ein har tatt utgangspunkt i at 9 nye bueiningar vil kunne gje 17 nye bebuarar i området (med gjennomsnittleg 1,9 bebuarar per bustad). Ein kan sjå av tabellen at ein må ta høgde for at det i dette området kan kome 1 barn i barneskulealder, 1 barn i ungdomsskulealder og 1 barn i vidaregåande alder. Tabellen viser også at 1 barn teoretisk sett skal vere i barnehagealder.

TEORETISK BEFOLKNINGSSAMANSETNING			
TOTALT	17	Plannamn Fossilid	
90- ÅR	0	3	Aldersheim
80-89 ÅR	1		Pensjonsår
67-79 ÅR	2		Arbeidsår
45-66 ÅR	5	10	Utdanning/ arbeidsår
20-44 ÅR	5		Vidaregåande skule
16-19 ÅR	1	3	Ungdomsskule
13-15 ÅR	1		Barneskule
6-12 ÅR	1	1	Barnehageår
1-5 ÅR	1		
0 ÅR	0		

Heile Osterøy	
TOTALT	8026
90- ÅR	92
80-89 ÅR	291
67-79 ÅR	862
45-66 ÅR	2133
20-44 ÅR	2522
16-19 ÅR	455
13-15 ÅR	343
6-12 ÅR	696
1-4 ÅR	524
0 ÅR	108

Tal frå SSB 01.01.2017

Figur 19: Teoretisk befolkningssamansetning.

Planområdet ligg med nærleik til naudsynte private og offentlege tilbod og vil ikkje ha noko konsekvens i forhold til desse. Framlegget kan ikkje seies å utløyse nye behov og eksisterande tilbod reduserast ikkje som resultat av planforslaget.

## 9.10 JURIDISKE/ØKONOMISKE KONSEKVENSAER FOR KOMMUNEN

Eigedom med gbnr. 137/199 er i dag kommunal eigedom. Planframlegget for Fosslia bustad legg til rette for ei renovasjonsløysing innanfor deler av dette arealet. Dette kan løysast med avtale om kjøp/leige av eigedomen. Elles ingen kjende konsekvensar.

Side | 31

## 9.11 INFRASTRUKTUR

Veg og fortau vert regulert i tråd med områdeplan for Valestrand sentrum. Dette fører til betre tilgjenge og trafikktryggleik for myke trafikkantar. Det er ikkje påvist vegtrafikkstøy frå nærliggande veger. Planforslaget inneheld maksimalt 9 nye bustader, dette vil føre til noko auka trafikkmengd i vegen Åsen og den kommunale vegen 1091. I utrekninga under er handbok V173 Trafikkberegningar frå Statens vegvesen lagt til grunn for berekning av framtidig trafikkmengd.

	Tal på bustader	Turar per bustad	ÅDT generert av planen
Minimum	9	2,5	(9x2,5) 22,5≈ 23
Normal	9	3,5	(9x3,5) 31,5≈ 32
Maksimum	9	5	(9x5) 45

Utrekninga viser at planframlegget i normal situasjon vil kunne generere ei auka årsdøgntrafikk (ÅDT) på ca. 32 på vegen Åsen og den kommunale vegen 1091. ÅDT er et gjennomsnittstal for dagleg trafikkmengd på eit punkt. Det er i dag ikkje registrert ÅDT for Åsen og den kommunale vegen 1091, men ein vil anta at trafikkauka som vert generert av planframlegget berre vil føre til ein mindre auke av vegtrafikkstøy i området.

## 9.12 VA OG ENERGI

Det er utarbeida VA-rammeplan saman med planframlegget. VA-rammeplanen gjev tiltak som skal forhindre at vatnet gjev skade på nærliggande hus og hagar. Det skal etablerast sluk med sandfang i vegen foran det nye bygget og ved dei to nordlegaste eksisterande bustadene. Overvatnet føres i rør og tilknytt systemet for overvann frå fjellsida. Takvatnet frå leilegheitsbygget tilknytt overvassleidninga. Stikkvegen inn til Fosslia bustad må utformast slik at flomvegen vil følge vegen sørover til krysset og deretter ned til sjøen.

Ved varsel om oppstart av planarbeid kom det inn ei privat merknad der ein viste til at overvatn var blitt eit stort problem etter tidlegare utbyggingar i Fossåsen. Den nye utbygginga innanfor planområdet kan såleis vere med på å føre dagens overvatn bort frå naboeigedomane.

## 9.13 NATURMANGFALD

### Naturmangfaldslova og prioriterte artar

Det er eit nasjonalt mål at tap av biomangfald skal stoppast, og arealbruken skal støtte opp om dette målet (St.meld 26 (2006 - 2007)). Tiltaket er vurdert ut frå krava i kapittel II i Naturmangfaldslova, med særleg omsyn til prinsippa i følgjande heimlar:

§ 8: Kunnskapsgrunnlaget.

§ 9: Føre-var-prinsippet.

§ 10: Økosystemtilnærming og samla belastning.

§ 11: Tiltakshavar betaler.

§ 12: Miljøforsvarlege tekniskar.



**Vurdering etter §8 Kunnskapsgrunlaget:**

<b>Sentrale tema</b>	<b>Vurdering</b>
Kva slags landskap, økosystem, naturtypar eller arter vert råka av planen?	Nordre deler av planområde er i dag bebygd. I sør er det eit urørt område som planleggast bygd med eit leilegheitsbygg og tilhøyrande ute- og leikeareal. Det er ikkje avdekka viktige natur- eller dyreliv i nærleiken av planområdet.
Kva slags effekt vil planen ha på landskap, økosystem, naturtypar og arter?	Planen vil ha noko effekt på landskap, økosystem, naturtypar og artar innanfor planområdet. Store deler av planområdet er allereie opparbeidd, medan område BBB vil føre til inngrep i landskapet med ein ny leilegheitsblokk.
Korleis er tilstanden for landskapet, økosystem og utviklinga i tal på lokalitetar av naturtypane og bestandane på landsbasis og på staden?	Det er ikkje registrert dyreartar, utvalde naturtypar, verneområde, etc. i planområdet eller i nærområdet.
Føreligg det faglege rapportar og utgreiingar om naturmangfald i det aktuelle planområdet?	Ein er ikkje kjend med at det føreligg faglege rapportar og utgreiingar om naturmangfald i planområdet.
Føreligg det erfaringsbasert kunnskap (frå lokalsamfunnet, kommunar og andre myndigheiter) om det aktuelle planområdet?	Føreligg ingen særskild erfaringsbasert kunnskap som ein er kjend med om planområdet.
Vil planen påverke truga og nært truga arter på Norsk raudliste for arter 2015?	Vil ikkje påverke truga og nært truga arter på Norsk raudliste for arter 2010.
Vil planen påverke truga og nært truga naturtypar på Norsk raudliste for naturtypar 2015?	Vil ikkje påverke truga og nært truga naturtypar på Norsk raudliste for naturtypar 2015.
Vil planen påverke utvalde naturtypar eller prioriterte arter?	Vil ikkje påverke utvalde naturtypar eller prioriterte artar.
Vil planen påverke verneområde, nærområda til verneområde, marint beskytta område eller verna vassdrag (jf. verneplan for vassdrag)?	Vil ikkje påverke verneområde, nærområda til verneområde, marint beskytta områder eller verna vassdrag.
Vil planen påverke tilstanden i sjø eller vassførekomstar?	Det er ingen bekkar eller elver i eller i nærleiken av planområdet. Planen vil ikkje påverke tilstanden i sjø eller vassførekomstar.
Vil planen påverke utvalde kulturlandskap?	Planen vil ikkje påverke utvalde kulturlandskap.
Vil planen påverke miljøregistreringar i skog?	Planen vil ikkje påverke miljøregistreringar i skog.
Vil planen påverke inngrepsfrie naturområde (INON)?	Planen vil ikkje påverke inngrepsfrie naturområde (INON).
Vil planen påverke område eller naturtypar som er spesielt verdfulle for naturmangfald?	Det er ikkje kjent at planen vil ikkje påverke område eller naturtypar som er spesielt verdfulle for naturmangfald.

**Vurdering etter § 9 Føre-var-prinsippet:**

<b>Sentrale tema</b>	<b>Vurdering</b>
Veit ein nok om landskap, økosystem, naturtypar og artar, og om kva slags verknadar det aktuelle tiltaket har for desse?	Ja, tilstrekkeleg kunnskap føreligg.
Er det sannsynleg at tiltaket vil medføre vesentleg (alvorleg eller irreversibel) skade på landskap, økosystem, naturtypar og artar?	Store deler av planområdet er allereie utbygd. Ein skal så langt det er råd ivareta naturlege landskapstrekk. Planframlegget fører til inngrep i landskapet innanfor område BBB, men det er fokus på terrengtilpassing. Det er ikkje kjent at tiltaka vil føra til vesentleg skade på økosystem, naturtypar og artar.

**Vurdering etter § 10 Økosystemtilnærming og samla belastning:**

<b>Sentrale tema</b>	<b>Vurdering</b>
Kva slags eksisterande tiltak eller bruk utgjer ei påverking på landskap, økosystem, naturtypar og artar?	Ingen kjende tiltak som utgjer ei påverking på landskap, økosystem, naturtypar og artar innanfor planområdet i dag.
Kva slags framtidige tiltak og bruk i landskapet eller økosystemet som ein har oversikt over kan utgjere ei påverking på naturtypar og artar?	Det planleggast tiltak utanfor areal som allereie er opparbeida. Ein er ikkje kjent med at tiltaka vil påverka naturtypar og artar, då det ikkje er gjort viktige registreringar dette i området.
Kva vil den samla belastninga (effekten) av planen eller tiltaket være, det vil seie eksisterande tiltak og bruk, planforslaget og framtidige tiltak og bruk?	Planframlegget legg til rette for ei utbygging innanfor området, der bygget vert plassert i ei byggegrop. Tiltaket vil såleis gjere eit større terrenginngrep som igjen vil påverke artane innanfor dette området. Det er imidlertid eit større grøntområde i skråninga.
Kva veit ein om situasjonen for det naturmangfaldet som råkas på kommunenivå, fylkesnivå og på landsbasis?	Det er ikkje kjent at naturmangfald av stor viktighet vert råka.
Manglar ein kunnskap om verkinga (effekten) av planen sin samla belastning for landskap, økosystem, naturtypar og artar? I så fall må § 9 tilleggast stor vekt.	Nei, tilstrekkeleg kunnskap føreligg.

**Vurdering etter § 11 Tiltakshavar betaler:**

Paragrafen går på at tiltakshavar skal dekke kostnadane ved å hindre eller avgrense skade på naturmangfaldet som tiltaket forårsakar, dersom dette ikkje er urimeleg ut frå tiltaket og skaden sin karakter. Kostnadar som tiltakshavar kan måtte kome til å måtte dekke for å få tatt nødvendige naturmangfaldsomsyn kan vere:

- At tiltakshavar vert pålagt å betale for å skaffe meir kunnskap om naturmangfald.
- At tiltakshavar vert pålagt å overvake naturtilstanden.
- At tiltakshavar må velje ein meir kostbar og tidkrevjande teknikk, lokalisering eller driftsform.
- At tiltakshavar får gjennomføre tiltaket, men at det vert gitt pålegg om retting eller avbøtande tiltak som reduserer eller minimerar skadane på naturmangfaldet.

Ein er ikkje kjend med at tiltakshavar må dekke kostnadar knytt til å sikre særskilde naturmangfaldsomsyn.

### **Vurdering etter § 12 Miljøforsvarlege teknikkar:**

Paragrafen går på at for å unngå eller avgrense skadar på naturmangfaldet skal det takast utgangspunkt i slike driftsmetodar og slik teknikk og lokalisering som, ut frå ei samla vurdering av tidlegare, noverande og framtidig bruk av mangfaldet og økonomiske forhold, gir dei beste samfunnsmessige resultat.

Side | 34

Det er i planframlegget forsøkt å ivareta dette.

### **Samla vurdering av naturmangfaldet**

Ut frå vurdering etter § 8-12 naturmangfaldslova kan ein ikkje sjå at planforslaget vil ha vesentleg verknad for naturmangfaldet i området. Det er ikkje noko kjend biologisk mangfald i planområdet som har spesiell verdi. Området er i kommunedelplanen avsett til bustad, og vidare regulert i tråd med dette i gjeldande områdeplan. I planarbeidet har ein nytta viktige informasjonskjelder som naturbase, artskarta til artsatabanken.no, nasjonal raudliste og lokale observasjonar av naturmangfald. Det er ikkje avdekka konfliktar mellom arealbruksendringane og utvalde naturtypar og prioriterte artar i forslag til forskrift. Endringane er òg vurdert i forhold til naturmangfaldet generelt og registrert kjent lokal kunnskap.



### Risikomatriser og akseptkriteria for ROS-analysar som gjeld arealbruk

Vedteke av kommunestyret 14.4.2011

N	S5					
Y	S4					
S	S3					
N	S2					
N	S1					
A						
S		K1	K2	K3	K4	K5
		KONSEKVENS				

N	S5					
Y	S4					
S	S3					
N	S2					
N	S1					
A						
S		K1	K2	K3	K4	K5
		KONSEKVENS				

N	S5					
Y	S4					
S	S3					
N	S2					
N	S1					
A						
S		K1	K2	K3	K4	K5
		KONSEKVENS				

Side | 35

S1 – lite sannsynleg	Mindre enn ei hending per 1000 år
S2 – mindre sannsynleg	Ei hending per 200 – 1000 år
S3 – sannsynleg	Ei hending per 20 – 200 år
S4 – mykje sannsynleg	Ei hending per 2 – 20 år
S5 – svært sannsynleg	Ei hending per 2 år eller oftare
K1 – ubetydeleg	Ingen personskadar
K2 – mindre alvorleg	Få og små personskadar
K3 – betydeleg	Få, men alvorlege personskadar
K4 – alvorleg	1 død, og/eller 10 alvorleg skadde, og/eller 250 evakuerte
K5 – svært alvorleg	Meir enn 1 død, og/eller meir enn 10 alvorleg skadde, og/eller meir enn 250 evakuerte

S1 – lite sannsynleg	Mindre enn ei hending per 1000 år
S2 – mindre sannsynleg	Ei hending per 200 – 1000 år
S3 – sannsynleg	Ei hending per 20 – 200 år
S4 – mykje sannsynleg	Ei hending per 2 – 20 år
S5 – svært sannsynleg	Ei hending per 2 år eller oftare
K1 – ubetydeleg	Ingen miljøskadar eller ureining av omgjevnadene
K2 – mindre alvorleg	Mindre skadar på miljøet som vert utbeta etter kort tid
K3 – betydeleg	Middels alvorlege miljøskadar av stort omfang, eller; alvorlege miljøskadar av lite omfang
K4 – alvorleg	Store og alvorlege miljøskadar
K5 – svært alvorleg	Varig, alvorleg skade på miljøet

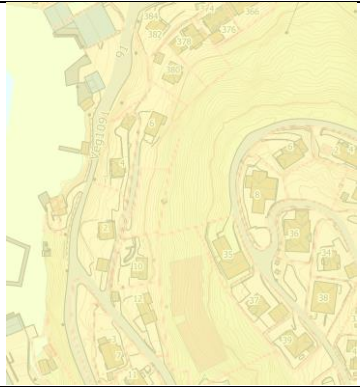
S1 – lite sannsynleg	Mindre enn ei hending per 1000 år
S2 – mindre sannsynleg	Ei hending per 200 – 1000 år
S3 – sannsynleg	Ei hending per 20 – 200 år
S4 – mykje sannsynleg	Ei hending per 2 – 20 år
S5 – svært sannsynleg	Ei hending per 2 år eller oftare
K1 – ubetydeleg	Skadar for inntil kr 30 000
K2 – mindre alvorleg	Skadar mellom kr 30 000 – 300 000
K3 – betydeleg	Skadar mellom kr 300 000 – 3 000 000
K4 – alvorleg	Skadar mellom kr 3 000 000 – 30 000 000
K5 – svært alvorleg	Skadar for meir enn kr 30 000 000

Naturbasert sårbarheit					
Nr	Uønskt hending/forhold	Potensiell risiko for:			Merknad
		Liv og helse	Miljø	Økonomi	
Ekstremvær <a href="http://www.met.no">www.met.no</a>					
1	Sterk vind	S2xK2	S2xK1	S2xK2	I områderegulering for Valestrand er vind skildra. Sterk vind kan førekomme. Hovudvindretningane er vist i planskildringa s. 41. Her skriv ein at vinden kjem inn fjorden og fortset opp hovuddalføret. Bygget som ein legg til rette for i reguleringsplanen er plassert lågt i terrenget.
2	Store nedbørsmengder	S4xK1	S4xK2	S4xK1	Klimaframskrivingane framlagt i rapport «Klima i Norge 2100» utgjeven av Norsk klimasenter, oppdatert 2015, viser til at nedbøren på Vestlandet vil auke med 18 % til 2100. Dette kan føre til at lokalitet, frekvens og intensitet endrast.  Dersom vatn ved ekstrem nedbør skulle ta på avvegar, kan dette gjere skade på materielle verdiar. VA-rammeplan datert 08.11.2017, revidert 17.06.18, gjev tiltak som skal forhindre at vatnet gjev skade på nærliggande hus og hager.
3	Store snømengder	S1xK1	S1xK1	S1xK1	I notat (utarbeid av SGC) som omhandlar lausmassestabiliteten for Fossliå står det at Valestrand har eit mildt kystklima. Interpolerte temperaturmålingar (for stasjon 50950 på Gjerstad) syner at for klimaperioden (1961 – 1990) var middeltemperaturen over 0° C alle månadane i året (Ref-3). Vidare syner klimadata at det i klimaperioden 1971 – 2000, ikkje var dagar i løpet av året med meir enn 25 cm snømengde i dette området (Ref-3).  Klimaprognosane (Ref-4) viser at det i framtida vil verta varmare og færre dagar med snø.  Ein ser det såleis som lite sannsynleg at det kjem store snømengder innanfor planområdet som kan gje konsekvensar for liv og helse, miljø eller økonomi.
4	Anna				
Flaumfare <a href="http://www.nve.no">www.nve.no</a>					
5	Flaum i elvar / bekkar				Ikkje aktuelt då det ikkje er elver eller bekkar i eller i nærleiken av planområdet.
6	Flaum i vassdrag/ innsjøar				Ikkje aktuelt.
7	Overvasshandtering				Overvasshandtering er skildra i pkt. 2.
8	Springflod / stormflod				Ikkje aktuelt, då planområdet ligg høgt over sjønivået.
9	Historisk flaumnivå				Ikkje aktuelt.
10	Anna				
Skredfare <a href="http://www.skrednett.no">www.skrednett.no</a>					

11	Kvikkleireskred				Ingen kjent risiko. Det er ikkje påvist leire i det undersøkte området.
12	Lausmasseskred	S1xK3	S1xK3	S1xK3	<p>I skredfarekartlegging utarbeid for Valestrand sentrum av SWECO, 02.11.2012 står det følgjande om lausmasse i planområdet:</p> <p><i>«Skredfaren ved denne lokaliteten er vurdert som større enn 1/5000 per år for snøskred og Lausmasseskred. For bolighus og andre bygg i sikkerhetsklasse S2 er dette en akseptabel skredfare og ingen tiltak er nødvendige.»</i></p> <p>Ein har sikra at det ikkje kan førast opp meir enn 9 bueningar innanfor BBB og ein held seg såleis innanfor sikkerhetsklasse S2 som vist til i SWECO sin rapport. For bygg i S2 er det en akseptabel skredfare og det er ikkje naudsynt med nye tiltak.</p> <p>Vidare har SCG lagd eit notat som gjev ei grundigare stabilitetsvurdering av planområdet. Her står det at lausmassane i planområdet består av morenemateriale som er eit relativt stabilt materiale. Stabiliteten til lausmassane i skråninga aust for planområdet er vurdert som god. Det er eit tynt lausmassedekke av jord direkte over fast fjell. Nedslagsfeltet er avgrensa til sjølve skråninga, og det er i tillegg skog som stabiliserer det tynne lausmassedekket. Hellingskart basert på laserdata frå området, viser at det er ein stor del av skråninga som har under 30° helling, og dermed for låg helling til utløysing av lausmasseskred.</p>
13	Is – og snøskred	S1xK3	S1xK3	S1xK3	<p>Viser til pkt. 12 der skredfare og sikkerhetsklasse 2 er omtalt.</p> <p>I lausmassenotat utarbeid av SGC viser ein til at høgdeskilnaden frå nedre del i planområdet til høgste nærliggande område er på 36 m. Medan avstanden frå dei to same punkta er om lag 70 m. SGC peikar på at det er eit svært avgrensa område det kan akkumulereast snø på.</p> <p>Hellingskarta og feltobservasjonane viser at det er område som er bratt nok til utløysing av snøskred. Dette området frå øvre plangrensa og opp til Bullåsen er dekkja av tett lauvskog og gjer at faren for utløysing av snøskred er minimal.</p>

					<p>SGC viser også til at Valestrand har eit mildt kystklima, og at klimadata viser, at det i klimaperioden 1971 – 2000, ikkje var dagar med meir enn 25 cm snømengde i dette området. Vidare viser ein til klimaprognosar som viser at det i framtida vil verte varmare og færre dagar med snø.</p> <p>På bakgrunn i dette vurderte SGC faren for snøskred (inkludert sørpeskred) med potensiale for å skada bygningar eller menneske, som ikkje eksisterande.</p>
14	Steinras, steinsprang	S1xK3	S1xK3	S1xK3	<p>I skredfarekartlegging av Valestrand sentrum, utarbeid av SWECO er det gjort ein kartlegging av skredfare. Denne viser ikkje fare for steinsprang i planområdet.</p> <p>SGC hadde seinare ein synfaring der det var observert relativt ferske steinsprang i øvre del av skråninga. Om steinsprang skreiv SGC at kvaliteten til fjellet er oppsprukke og dårleg øvst på tomte og steinspranga vil ha minimalt med fritt fall. Vidare vil hellinga til skråninga og den tette skogen føre til at det er lite sannsynleg at steinspranga når ned til planområdet.</p>
15	Historiske hendingar				Ikkje kjent.
16	Anna				
Byggegrunn <a href="http://www.ngu.no">www.ngu.no</a>					
17	Setningar				Ikkje aktuelt då lausmasselaget over fast fjell er på om lag 40-50cm innanfor planområdet. Ein kan ikkje sjå at dette gjev risiko for setningar i lausmasselaget. Vidare skal bygget innanfor BBB stå på fast fjell.
18	Utglidningar	S1xK3	S1xK3	S1xK3	Sjå pkt. 12. Lausmassane i planområdet består av morenemateriale der stabiliteten er vurdert som god. Lausmassedekket er tynt, SGC anslår om lag 40-50cm over fast fjell. Stabiliteten og tykkelsen på laget gjer at ein ser på det som lite sannsynleg med utglidningar som har skadepotensial.
19	Radon	S1xK1		S1xK1	Planområdet ligg markert med gul farge i kart som syner radon-aktsemd. Gul farge betyr moderat til lav forekomst. Etter TEK17 vert nye bygg sikra tilstrekkeleg mot radon.



					
20	Anna				
Plante og dyreliv <a href="http://www.dirnat.no">www.dirnat.no</a>					
21	Planter				Ingen sårbare artar registrert i naturbase.
22	Dyr				Ingen sårbare artar registrert i naturbase.
23	Fuglar				Ingen sårbare artar registrert i naturbase.
24	Anna				
Kulturområde <a href="http://www.kulturminnesok.no">www.kulturminnesok.no</a>					
25	Freda kulturminne				Ingen registrert eller påvist.
26	Sefrak-bygg				Ingen registrert eller påvist.
<b>Verksemdbasert sårbarheit</b>					
Nr	Uønskt hending/forhold	Potensiell risiko for:			Merknad
		Liv og helse	Miljø	Økonomi	
Brann/eksplosjon					
27	Brannfare	S2xK3	S2xK2	S2xK3	Det vert planlagt for leilegheitsbygg. Ein må forholde seg til gjeldande krav for materialbruk, avstand, etc. Det er ikkje vurdert at området er særleg brannutsett.
28	Eksplisjonsfare				Det er ikkje planlagt for tiltak som kan gje eksplosjonsfare.
29	Anna				
Energitransport					
30	Høgspant				Ingen kjent risiko.
31	Lågspant				Ingen kjent risiko.
32	Gass				Ikkje aktuelt.
33	Anna				
Forureina vatn					
34	Drikkevasskjelde				Ingen kjent risiko.
35	Sjø, badevatn, fiskevatn, vassdrag og liknande.				Ingen kjent risiko
36	Nedbørsfelt				Ingen kjent risiko.
37	Grunnvassnivå				Ingen kjent risiko.
38	Anna				
Forureining – grunn					
39	Kjemikalieutslepp				Ingen kjent risiko.
40	Anna				
Forureining – luft					
41	Støv/partiklar/røyk				Ingen kjent risiko.
42	Støy				Ingen kjent risiko.
43	Lukt				Ingen kjent risiko.
44	Anna				
Friluftsliv og tilgjenge til sjø <a href="http://www.hordaland.no">http://www.hordaland.no</a>					
45	Fri ferdsel langs sjø				Ikkje aktuelt.
46	Friluftsliv				Ingen kjent risiko.
47	Anna				

<b>Sårbarheit knytt til infrastruktur</b>
---

Nr	Uønskt hending/forhold	Potensiell risiko for:			Merknad
		Liv og helse	Miljø	Økonomi	
Trafikkfare <a href="http://www.vegvesen.no">http://www.vegvesen.no</a>					
48	Trafikkulykker på veg	S2xK2	S1xK1	S1xK1	Det er registrert ulukker på fylkesveg 567 blant anna ved kryss mot den kommunale vegen 1091. Ingen registrerte trafikkulykker like ved planområdet Sikring av opparbeiding av fortau langs vegen 1091 gjev trygg tilkomst for mjuke trafikantar til og frå Fylkesveg 567 og planområdet.
49	Anna				
Forureining					
50	Støv/partiklar				Ingen kjent risiko.
51	Støy				Ingen kjent risiko.
52	Lukt				Ingen kjent risiko.
53	Utslepp/kjemikaliar				Ingen kjent risiko.
54	Anna				
Ulukker på nærliggjande vegar/transportåre <a href="http://www.vegvesen.no">http://www.vegvesen.no</a>					
55	Veg	S2xK2	S1xK1	S1xK1	sjå pkt. 48.
56	Sjø				Ingen kjent risiko.
57	Luft				Ingen kjent risiko.
58	Anna				

### Risikomatriser – oppsummering

<b>Raud</b>	Medfører uakseptabel risiko. Her skal risikoreduserande tiltak gjennomførast, alternativt skal det utførast meir detaljerte ROS-analyser for å avkrefte risikonivået.
<b>Gul</b>	ALARP-sone, dvs. tiltak skal gjennomførast for å redusere risikoen så mykje som mogleg. (ALARP=As Low As Reasonable Practicable). Det vil vera naturleg å legge ei kost-nytteanalyse til grunn for vurderinga av ytterligare risikoreduserande tiltak.
<b>Grøn</b>	I utgangspunktet akseptabel risiko, men ytterligare risikoreduserande tiltak av vesentleg karakter skal gjennomførast når det er mogleg ut i frå økonomiske og praktiske vurderingar.

RISIKOMATRISJE - arealbruk (LIV OG HELSE)						
SAANNSYN	S5					
	S4	2				
	S3					
	S2		1, 48, 55	27		
	S1	3, 19	12, 13, 14, 18			
		K1	K2	K3	K4	K4
KONSEKVENS						

RISIKOMATRISJE - arealbruk (MILJØ)						
SAANNSYN	S5					
	S4		2			
	S3					
	S2		27			
	S1	1, 3, 48, 55		12, 13, 14, 18		
		K1	K2	K3	K4	K4
KONSEKVENS						

RISIKOMATRISJE - arealbruk (ØKONOMI)						
SAANNSYN	S5					
	S4	2				
	S3					
	S2		1	27		
	S1	3, 19, 48, 55		12, 13, 14, 18		
		K1	K2	K3	K4	K4
KONSEKVENS						

### ***Oppsummering ROS-analyse:***

#### **Punkt 1 Sterk vind:**

Sterk vind kan førekome. Bygget som ein legg til rette for innanfor BBB er plassert lågt og inn i terrenget.

#### **Tiltak:**

Ein ser ikkje på fleire tiltak som nødvendig.

#### **Punkt 2 Store nedbørsmengder:**

Klimaframskrivingar viser til at nedbøren på Vestlandet vil auke med 18 % til 2100. Det er teke omsyn til ei auke i nedbør i VA-rammeplanen.

#### **Tiltak:**

VA-rammeplanen gjev tiltak som skal forhindre at vatnet gjev skade på nærliggande hus og hagar. Det skal etablerast sluk med sandfang i vegen foran det nye bygget og ved dei to nordlegaste eksisterande bustadene. Overvatnet føres i rør og tilknytt systemet for overvann frå fjellsida. Takvatnet frå leilegheitsbygget tilknytt overvassleidningen. Stikkvegen inn til Fosslia bustad må utformast slik at flomvegen vil følge vegen sørover til krysset og deretter ned til sjøen.

#### **Punkt 12 Lausmasseskred:**

I skredfarekartlegging utarbeid for Valestrand sentrum av SWECO, 02.11.2012 står det følgjande om lausmasse i planområdet:

*«Skredfaren ved denne lokaliteten er vurdert som større enn 1/5000 per år for snøskred og Lausmasseskred. For bolighus og andre bygg i sikkerhetsklasse S2 er dette en akseptabel skredfare og ingen tiltak er nødvendige.»*

Vidare har SCG lagd eit notat som gjev ei grundigare stabilitetsvurdering av planområdet. Her står det at lausmassane i planområdet består av morenemateriale som er eit relativt stabilt materiale. Stabiliteten til lausmassane i skråninga aust for planområdet er vurdert som god. Det er eit tynt lausmassedekke av jord direkte over fast fjell.

#### **Tiltak:**

I skredfarekartlegging utarbeid av SWECO samt i notat utarbeid av SGC kjem det frem at det ikkje er behov for tiltak for bustadhus og andre bygg i sikkerhetsklasse 2. Ein har likevel sett følgjande rekkefølgjekrav:

§ 4.4 det skal føreligge dokumentasjon på at tiltaket har tilfredsstillande sikkerheit ift. ras- og lausmassestabilitet før det kan gjevast mellombels bruksløyve. Det er også sett krav til geologisk sikring i § 1.5, her er det sett krav til når og kven som kan gjere vurderingar knytt til geologiske forhold.

#### **Punkt 13 Is – og snøskred:**

Viser til tekstutdrag henta frå SWECO si skredfarekartlegging i pkt. 12. Vidare viser SGC til at Valestrand har eit mildt kystklima, og at klimadata viser, at det i klimaperioden 1971 –

2000, ikkje var dagar med meir enn 25 cm snømengde i dette området. Vidare viser ein til klimaprognosar som viser at det i framtida vil verte varmare og færre dagar med snø.

På bakgrunn i dette vurderte SGC faren for snøskred (inkludert sørpeskred) med potensiale for å skada bygningar eller menneske, som ikkje eksisterande.

**Tiltak:**

I skredfarekartlegging utarbeid av SWECO samt i notat utarbeid av SGC kjem det frem at det ikkje er behov for tiltak for bustadhus og andre bygg i sikkerheitsklasse 2. Ein har likevel sett følgjande rekkefølgjekrav:

§ 4.4 det skal føreligge dokumentasjon på at tiltaket har tilfredsstillande sikkerheit ift. ras- og lausmassestabilitet før det kan gjevast mellombels bruksløyve. Det er også sett krav til geologisk sikring i § 1.5, her er det sett krav til når og kven som kan gjere vurderingar knytt til geologiske forhold.

Punkt 14 Steinras, steinsprang:

I skredfarekartlegging av Valestrand sentrum, utarbeid av SWECO er det gjort ein kartlegging av skredfare. Denne viser ikkje fare for steinsprang i planområdet. SGC hadde seinare ein synfaring der det var observert relativt ferske steinsprang i øvre del av skråninga. Om steinsprang skreiv SGC at steinspranga vil ha minimalt med fritt fall og at hellinga til skråninga og den tette skogen vil føre til at det er lite sannsynleg at steinspranga når ned til planområdet.

**Tiltak:**

Ingen tiltak nødvendig.

Punkt 18 Utglidningar:

Lausmassane i planområdet består av morenemateriale der stabiliteten er vurdert som god. Stabiliteten og tykkelsen på laget gjer at ein ser på det som lite sannsynleg med utglidningar som har skadepotensial.

**Tiltak:**

Ingen tiltak nødvendig.

Punkt 19 Radon:

Planområdet ligg markert med gul farge i kart som syner radon-aktsemd. Gul farge betyr moderat til lav forekomst. Etter TEK17 vert nye bygg sikra tilstrekkeleg mot radon.

**Tiltak:**

Ingen tiltak nødvendig.

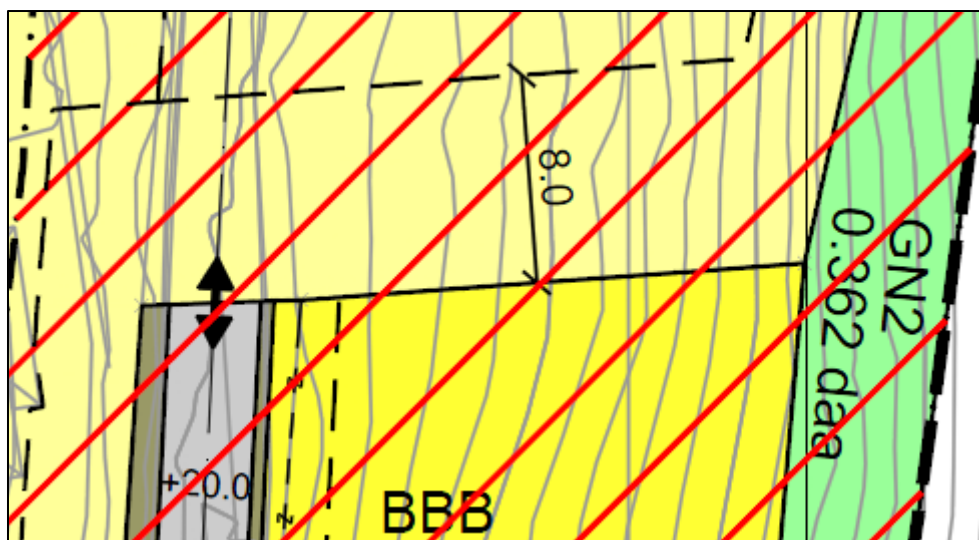
Brannfare 27:

Brannfare vert sikra i TEK17.

**Tiltak:**

Byggegrense på 8 meter mellom BBB og BFS1 sikrar at bustadene ikkje vert ståande for tett. Byggegrensa er sett til 8 meter sidan bygget innanfor BBB kan oppførast til og med formålsgrensa, sjå utklipp frå plankart under.





Punkt 48 Trafikkulucker på veg:

Krysset mellom fylkesveg 567 og den kommunale vegen 1091 har fleire registrerte ulukker. I korrespondanse med kommune samt i uttale frå Statens vegvesen er ein tilrådd å sikre tilbod til mjuke trafikantar.

**Tiltak:**

Det er sett rekkefølgekav om at det skal opparbeidast fortau langs vegen 1091 før det vert gjeve bruksløyve for nye bustader i planområdet.

Punkt 55 Veg:

Sjå pkt. 48.

**Tiltak:**

Det er sett rekkefølgekav om at det skal opparbeidast fortau langs vegen 1091 før det vert gjeve bruksløyve for nye bustader i planområdet.

Elles ingen særskilde risikomoment som går fram av ROS-analysen.

## 10 MERKNADAR

### 10.1 SAMLA MERKNADAR

Nr	Avsendar	Dato
	Offentlege instansar	
1	Fylkesmannen i Hordaland	15.06.17
2	Direktoratet for mineralforvaltning	19.06.17
3	Hordaland Fylkeskommune	20.06.17
4	Kystverket	23.06.17
5	Stadnamntenesta på Vestlandet	23.06.17
6	NVE	26.06.17
7	Statens vegvesen	26.06.17
8	BKK	27.06.17
9	BIR	28.06.17
	Private	
10	Lars Johan Fjelde, Ingrid Kummeneje	26.07.17

#### **Fylkesmannen i Hordaland (15.06.17)**

##### 1. ROS-analyse:

Alle risikohøve skal merkast på plankartet med omsynssone. Krav til risikoreduserande tiltak skal gå fram av planføresegn.

##### 2. Barn og unge:

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

##### 3. Folkehelse:

Det skal gjerast ei vurdering av konsekvensar for folkehelsa i all planlegging.

##### 4. Naturmangfald:

Minner om at konsekvensane reguleringsplanen har for endra arealbruk skal vurderast etter naturmangfaldlova.

#### ***Plankonsulent sine kommentarar***

1. Teke til følgje, risikohøve er merka i plankart og risikoreduserande tiltak er sikra i planføresegn.
2. Teke til følgje, leikeareal er regulert i høve føresegn 2.14 i områdeplan for Valestrand Sentrum. Det er sett av areal for leik og uteopphald innanfor #1. Arealet er solrikt, ligg trygt i forhold til trafikkfare og kan nyttast til ulike årstider.
3. Teke til følgje, konsekvensar for folkehelse er omtalt i kapittel 9.4, 9.8 og 9.9
4. Teke til følgje, konsekvensar for naturmangfald er omtalt i kap. 9.13.

#### **Direktoratet for mineralforvaltning (19.06.17)**

1. Har ingen merknader til varsel om oppstart.

#### ***Plankonsulent sine kommentarar***

1. Teke til orientering.

## **Hordaland Fylkeskommune (20.06.17)**

### 1. Planfagleg:

Syner til områdeplan for Valestrand sentrum (planid 2001003) og understrekar at den vidare planprosessen må gjerast i tråd med endeleg vedtak av områdeplan for Valestrand sentrum, og bør difor ikkje fremjast for høyring før ei slik vedteken overordna plan føreligg.

### 2. Landskap, arkitektur og estetikk:

Planlegginga må sikre at byggjetiltak og infrastruktur tilpassast dei fysiske omgjevnadane; landskapet og omkringliggende busetnad. Ber om at ein tek særleg omsyn til arkitektur, materialval og terrenginngrep.

### 3. Klima og energi, Ros:

Det er viktig at ein har fokus på korleis overvatn skal handterast i planområdet, og at influensområdet av tiltaket fort kan strekkje seg ut over avsett plangrense.

### 4. Kulturminne og kulturmiljø:

Ber om at evt. kulturminneinteresser vert omtalte, verneverdiane vurdert og teken omsyn til i det vidare planarbeid. Har ingen vidare merknader i høve kulturminne på noverande stadium i planprosessen.

### 5. Samferdsel:

Ingen merknader i denne omgang. Poengterer viktigheita av å legge til rette for trygge og gode løysingar for mjuke trafikantar. Idrettsanlegg og skule ligg nær planområdet og sikker tilkomst til desse målpunkta vil vere av stor betydning for barn og unge.

### 6. Ber i tillegg om at planarbeidet tek omsyn til barn og unges interesser, naturmangfald, senter- og tettstad og universell utforming.

### ***Plankonsulent sine kommentarar***

1. Teke til følgje, planframlegget er utarbeida i tråd med Områdeplan for Valestrand Sentrum. Områdeplanen vart vedteken 20.09.17

2. Teke til følgje, det vert sett krav til arkitektur, materialval og terrenginngrep i føresegn §§ 1.2, 1.3, 5.1.5 og 5.2.5.

Bygget innanfor BBB er planlagt i byggegrop for å unngå at bygget vart dominerande for eksisterande busetnad i nærleiken. Nytt bygg innanfor BBB vil liggje omtrent 25m frå næraste nabo i sør. I tillegg legg ein leikearealet for BBB mot nabobustaden slik at ein unngår at det nye bygget ligg kloss oppi bustaden i sør.

3. Teke til følgje, det er utarbeida ei VA-rammeplan saman med planframlegget.

4. Teke til følgje, kulturminne og kulturmiljø er omtalt i kap. 6.9 og kap. 9.7.

5. Teke til følgje, opparbeiding av Fortau langs vegen 1091 er sikra opparbeida i Rekkefølgjekrav § 4.1.

6. Teke til følgje, solrikt uteareal er sikra innanfor #1. Opparbeiding av fortau langs vegen 1091 gjev trafikksikker tilkomst til Valestrand sentrum, skule mm. for mjuke trafikantar.

## **Kystverket (23.06.17)**

1. Har ingen merknader til oppstart av planarbeid.

### ***Plankonsulent sine kommentarar***

1. Teke til orientering.

### **Stadnamntenesta på Vestlandet (23.06.17)**

1. I adressenamnsaker og plannamnsak må stadnamntenesta tilrå at ein nyttar namn som er i pakt med den lokale stadnamntradisjonen. I namnesamlinga frå Osterøy finst det mange naturnamn og teignamn som endar på -lié (-lia), men ingen som endar på -li eller -lid.
2. I ei evt. bruksnamnsak ville stadnamntenesta måtte tilrå skrivemåten Fosslia.

#### ***Plankonsulent sine kommentarar***

1. Ok
2. Teke til følgje, reguleringsplanen har endra namn til Fosslia bustad.

### **NVE (26.06.17)**

1. Syner til aktsemdskart for snøskred, her er planområdet definert som eit potensielt fareområde for skred.
2. Det må gjerast ei nærare vurdering av skredfaren i samband med planarbeidet.
3. Dersom skredfaren er reell må det definerast faresonegrenser i samsvar med tryggleikskrava i Byggeteknisk forskrift (TEK10).
4. Evt. fareområde må innarbeidast i planen, dvs. syne som omsynssone og ha tilhøyrande føresegner som sikrar akseptabel tryggleik før utbygging kan finne stad. Dersom det er trong for sikringstiltak eller restriksjonar på arealbruk for å oppnå tilstrekkeleg tryggleik rår vi til det aktuelle området vert teke inn i planen.

#### ***Plankonsulent sine kommentarar***

1. Teke til orientering. Snøskred er omtalt i geologisk notat utarbeidd saman med planframlegget. Ras- og skredfare er omtalt i § 8.2.
2. Teke til følgje, det er utarbeidd geologisk notat med vurdering av skredfare. Ras- og skredfare er omtalt i § 8.2.
3. Teke til orientering, faresone er sett i plankart.
4. Faresone frå Geologisk notat, 98614001/1 utarbeidd av SWECO samt område markert i områdeplan for Valestrand sentrum er markert i plankart for Fosslia bustad. Ein har sett restriksjon på at det ikkje tillatast fleire enn 9 bustader innanfor BBB. Det er sett krav om geologisk sikring i §§ 1.5 og 4.4.

### **Statens vegvesen (26.06.17)**

1. Syner til føresegn 1.3 i kommuneplanen. Føresegn 1.3 sett krav om at område sett av til bygg og anlegg, ikkje kan takast i bruk før blant anna «trafikksikker tilkomst for køyrande og mjuke trafikantar er etablert». Rår kommunen til å setje rekkefølgjekrav om at tilbod til mjuke trafikantar frå planområdet og til kryss mellom kommunalveg og fylkesveg 567 må vere etablert før det kan gjevast bruksløyve til nye bustader.

#### ***Plankonsulent sine kommentarar***

1. Planframlegget er sett i tråd med områdeplan for Valestrand sentrum (planid 2001003). Områdeplanen har ikkje krav om trafikksikker tilkomst for køyrande og mjuke trafikantar før det kan gjevast bruksløyve, men har regulert fortau langs den kommunale vegen fram til kryss til FV 567. Reguleringsplanen for Fosslia bustad har rekkefølgjekrav om opparbeiding av fortau langs vegen 1091 mellom fylkesveg 567 og planområdet før det kan gjevast bruksløyve til nye bustader innanfor planområdet. (§ 4.1)



## **BKK (27.06.17)**

1. Tilkomst og terrengendringar: det må ikkje iversetjast tiltak som forringer tilkomst til BKK sine anlegg.
2. Andre forhold: før utbygging må det verte avklart kva bygg i planområdet som skal forsynast med elektrisk straum, og i kva grad eks. leidningar/ kablar/ nettstasjonar kan nyttast.
3. Behov for ny nettstasjon: det kan verte aktuelt med ny nettstasjon eller utvide eksisterande nettstasjon i området. Det må takast omsyn til eksisterande nettstasjon i området. Nettstasjonar må stå minst 5 meter frå bygning med brennbare overflater. Byggegrenser mot nettstasjonar må synleggjerast i føresegn.
4. Må ivaretakast i plan med føresegn:
  - Der nettselskapet har angitt behov for plassering av ny nettstasjon, må det regulerast eit areal til slikt formål.
  - Nettstasjonar tillatast oppført i samband med straum til stadbunden næring i LNFR-område samt i areal regulert til utbyggingsformål
  - Nettstasjonar tillatast oppført også utanfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillate utnyttingsgrad.
  - Nettstasjonar tillates oppført inntil 1 m frå eigedomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjonar.
5. Eksisterande høgspenningskablar: Det kan byggas så nært inntil kabelgrøft som to meter frå senter. Tilkomst til kabelgrøft skal ikkje hindres.
6. Andre forhold: Ønsker å bli kontakta i god tid før utbygging.

### ***Plankonsulent sine kommentarar***

1. Teke til orientering.
2. Teke til orientering.
3. Teke til orientering, behov og evt. plassering av ny nettstasjon vert sett på etter tilbakemelding ved 1. gongs behandling.
4. Teke til orientering.
  - Det er ikkje angitt behov for ny nettstasjon, behov og evt. plassering av ny nettstasjon vert sett på etter tilbakemelding ved 1. gongs behandling.
  - Ikkje aktuelt i denne saka.
  - Teke til orientering.
  - Teke til orientering.
5. Teke til orientering.
6. Teke til orientering.

**BIR (28.06.17)**

1. Stiller krav i føresegn om framtidretta nedgravd renovasjonsløysing.
2. Krav i føresegn om utarbeiding av RTP som skal vere godkjend av BIR før søknad om rammeløyve/byggesak.
3. Rekkefølgekrav om ferdigstilling av avfallsanlegget i samsvar med RTP før mellombels bruksløyve/ferdigattest.
4. Nok eigna areal for avfallstypene må merkast spesifikt i arealplankartet og i illustrasjonsplan/utanomhusplan.
5. Nok areal for tilkomst med lastebil og oppstilling for henting av avfallet må sikrast (L), jf. vegnormal (N100).
6. Avfallsløysinga bør sjåast i samanheng for heile området og andre pågåande plansaker jf. nemnte områdeplan for Valestrand sentrum.

***Plankonsulent sine kommentarar***

1. Teke til følgje, renovasjonsløysing innanfor eigedom 137/200 er vanskeleg å gjennomføre utan store inngrep i terreng. Ein har difor lagt til rette for ei løysing innanfor eigedom 137/199 på sørleg side av vegen «Åsen». Ein har opna for at det kan etablerast nedgravd løysing innanfor f\_BKT, jf. § 5.3.1.
2. Teke til følgje.
3. Teke til følgje.
4. Delvis teke til følge, nok eigna areal sett av til renovasjonsløysing og vert merka i arealplankartet og illustrasjonsplan. De ulike avfallstypene er ikkje merka.
5. Teke til følgje, løysing innanfor eigedom 137/199 har betre føresetnad for oppfylling av krav om tilkomst og oppstilling ved henting. Det er sett av areal, for henting av avfall, o\_SKF.
6. Teke til orientering. Ein opnar for at renovasjonsløysinga innanfor BKT kan nyttast av bustadene i nærområdet dersom det er interesse.

**Lars Johan Fjelde, Ingrid Kummeneje (26.06.17)****Gnr. 137 bnr. 51**

1. Landskap/estetikk:
  - Det må takast omsyn til terreng og landskap ved lokalisering av bygg og infrastruktur, og ved fastsetting av utnytingsgrad og byggjegranser. Utforming og byggjehøgder må vurderast både med omsyn til nær- og fjernverknad.
  - Plassering av tiltak og større terrenginngrep som utsprenging og planering er uheldig. Planen bør stille konkrete krav til farge og materialbruk som harmonerer med landskap, omgjevnader og eksisterande bygningar.
  - Det må leggest opp til å bevare naturmark.

## 2. Vegtilkomst:

- Viser til at eksisterande veg er i dårleg stand og ikkje eigna for det talet på bueiningar som varsel om planoppstart legg opp til.

## 3. Parkering:

Det bør stillast krav til uteareal og tilkomst ut over det som er angitt i TEK10. innpassing av gjesteparkering.

## 4. Bygningstypar og tilkomstmoglegheiter:

Det må ligge føre særskilt dokumentasjon for val av bygningstype. Valet bør sjåast i samanheng med moglegheitene for gode uteareal og gangforbindelser. Bygninga må vera tilpassa skrått terreng og ikkje flat tomt. Det må utarbeidast illustrasjonsplan som viser hovudtrekk mht. Terrenginngrep, opparbeiding av byggeområde, infrastrukturanlegg i grunnen, overvassløysningar og vassvegar. I reguleringsføresegn må det stillast krav om at det i samband med etterfølgjande byggesak skal utarbeidast detaljert utomhusplan for godkjenning og at denne også skal gjere greie på detaljert for handtering av overvann (terrengendringar, høgder, teknisk løysning for overvass-system m.v.).

## 5. Lokal overvasshandtering:

Syner til at overvatn er eit stort problem etter tidlegare utbyggingar i Fossåsen. Overvatnet må handterast lokalt dvs. gjennom magasinering, infiltrasjonsløysningar etc. slik at vatnet ikkje blir eit problem for eigedomane rundt. Planlegginga av flomvegar må inngå som ein integrert del av overvassplanlegginga i utbyggingsområdet og ikkje belasta naboeigedomane.

## 6. Avslutning:

Syner til at det vert lagt til rette for ei blokk midt i eit område med småhusbebyggelse. Meiner det ikkje er naturleg med ei blokk i ei småhusbebyggelse, mtp. omgjevnader, estetikk, småhusbebyggelse i område og terrengtilhøve. Meiner ei blokk vil verte for dominerande. Bygninga må maksimum bli 2 etasjar og ikkje bli plassert nær eigedom 137/51 slik at den vil verke som ei høg vegg.

### ***Plankonsulent sine kommentarar***

1. Teke til følgje, det er sett krav til arkitektur, materialval og terrenginngrep i reguleringsføresegn, sjå §§ 1.2, 1.3, 2.5.1 og 2.5.2.
2. Teke til orientering, reguleringsplanarbeidet regulerer tilkomst i høve til ny busetnad der vegen vert utvida noko. Parkering for BBB sikrast på eigen grunn i parkeringskjellar og skråstilt utanfor bygget og vil såleis ikkje vere til hinder for tilgrensande bustader. Planforslaget kan føre til ein auke i trafikken på vegen som leier inn til planområdet, men dette er ikkje ein auke av vesentleg karakter. Avkøyrsløse og tilkomst vert utbetra i samband med utbygginga.
3. Ikkje teke til følgje, krav til parkeringsplassar er sett til 1,5 parkeringsplassar pr. bueining jf. områdeplan for Valestrand sentrum. Tre parkeringsplassar er løyst som skråstilte utanfor bygget. Desse kan løysast som gjesteparkering. Krav til uteareal er sett i tråd med krav i områdeplan for Valestrand sentrum.
5. Delvis teke til følgje, området er i dag for det meste utbygd og består i hovudsak av

einebustader. Det nye bygget ligg mellom to einebustader i planområdet. Bygget er difor plassert godt ned i terrenget for ikkje å framstå som ruvande for nærliggande bustader, samt at høgda harmonerer mot terrenget og stigninga vidare oppover Fossaasen. Utearealet i sør vert tilpassa nærliggande terreng og legg soleis til rette for ein fin overgang til næraste nabo. Dette gjer også at bygget i mindre grad vil opplevast som ei mur mot naboeigedomen. Ein har også lagt til rette for uteareal på kvar side av bygget slik at ein skaper eit rom mellom det nye bygget og eksisterande hus. Det er utarbeidd illustrasjonsplan, fotomontasje og sol- og skuggeanalyser som syner planområdet.

6. Teke til følgje, det er utarbeid VA-rammeplan saman med planframlegget, det er sett krav om at denne skal leggast til grunn for vidare detaljprosjektering og byggesaksbehandling.
7. Delvis teke til følgje, B12 er område sett av til bustad. Nærområdet består i all hovuddel av einebustader, men like sør for området er det planlagt ei terrassert busetnad med 32 bueiningar. Bygget ein føreslår i denne planen er såleis i tråd med utviklinga i nærområdet. Ein har sett krav om at fasaden i hovudsak skal utformast med treverk slik at ny bustad innanfor planområdet vil vere i tråd med fasadene på eksisterande bustader. Ein har også lagt til rette for uteareal på sørleg side av bygget slik at ein skaper eit rom mellom det nye bygget og eksisterande hus.

## 11 FORSLAGSSTILLER SIN AVSLUTTANDE KOMMENTAR

Planområdet ligg i eit etablert bustadområde i tilknytning til eksisterande vegsystem og med busshaldeplass i nærleiken. Ulike handels- og servicetilbod finn ein Valestrand sentrum som ligg om lag 300 meter unna. Området ligg vestvendt med gunstige solforhold og med utsikt ut i Valestrandsvågen.

Bygget som ein legg til rette for innanfor BBB er plassert ned i terrenget for å unngå å verte ruvande for bustadene i nærleiken. Avfallshandtering for planområdet løysast innanfor BKT med ei framtidretta nedgravd løysing. Ein ser for seg at denne løysinga, dersom ønskeleg, også kan nyttast av bustadene innanfor BFS samt andre bustader i nærområdet.



## Fosslia bustad

Detaljregulering:  
gnr. 137 bnr. 200 m.fl.  
Osterøy kommune

Tiltakshavar:  
Cruse AS

Konsulent:  
Ard arealplan as  
Nygårdsgaten 114  
5008 Bergen  
+47 55 31 95 00  
[www.ardarealplan.no](http://www.ardarealplan.no)

Utarbeidd av:  
Sandra Aleksejeva  
Lene Lindhardt Hammer

Layout:  
Jørgen Håland