



Direktoratet for mineralforvaltning
med Bergmeisteren for Svalbard

Ard Arealplan AS
Nygårdsgaten 114
5008 BERGEN

Dato: 19.06.2017
Vår ref: 17/02246-2
Deres ref: PlanID 12532016006 /
ard16047

Fråsegn - varsel oppstart av planarbeid detaljregulering for Fossilid bustad gbnr 137/200 m.fl. i Osterøy kommune

Leiv Erikssons vei 39
Postboks 3021 Lade
N-7441 Trondheim

TELEFON + 47 73 90 46 00
E-POST mail@dirmin.no
WEB www.dirmin.no

GIRO 7694.05.05883
SWIFT DNBANOKK
IBAN NO5376940505883
ORG_NR. NO 974 760 282

SVALBARDKONTOR
TELEFON +47 79 02 12 92

Direktoratet for mineralforvaltning med Bergmeisteren for Svalbard (DMF) viser til ovannemnde sak, datert 8. mai 2017.

DMF er statens sentrale fagmyndighet ved forvaltning og utnytting av mineralske ressurser, og har eit særleg ansvar for at mineralressursar blir teke omsyn til i plansakar.

Om saka

Hensikta med planarbeidet er å legge til rette for eit leilegheitsbygg inkludert tilkomst og infrastruktur.

Fråsegn til saka

DMF kan ikkje sjå at det føreslegne planområdet kjem i konflikt med registrerte mineralressursar av regional eller nasjonal verdi eller masseuttak. DMF har derfor ingen merknader til varsel om oppstart.

Med helsing

Marte Kristoffersen
seksjonsleder

Ida Egge Johnsen
overingeniør

Dokumentet er elektronisk signert og har difor ikkje handskrivne signaturar.
Sakshandsamar: Ida Egge Johnsen



Mottakrar:

Ard Arealplan AS

Nygårdsgaten 114

5008 BERGEN

Kopi til:

Osterøy kommune

Rådhusplassen

5282 LONEVÅG

Fylkesmannen i Hordaland

Postboks 7310

5020 BERGEN

Lene Lindhardt Hammer

Til: post
Emne: SV: Oppstartsmelding - Osterøy - Gnr 137 bnr 200 m fl - Fosslid bustad - Detaljregulering

Fra: fmhopostmottak@fylkesmannen.no [<mailto:fmhopostmottak@fylkesmannen.no>]

Sendt: 15. juni 2017 12:52

Til: post <post@ardarealplan.no>

Emne: Oppstartsmelding - Osterøy - Gnr 137 bnr 200 m fl - Fosslid bustad - Detaljregulering

Me viser til melding om oppstart av planarbeid for gnr 137 bnr 200 mfl Fosslid på Osterøy, dykkar referanse ard16047.

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

ROS-analyse

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

Teknisk forskrift (TEK10) definerer kva som er akseptabel risiko for flaum og skred. Akseptkriteria for anna type risiko må definerast av kommunen. Fylkesmannen legg til grunn at akseptkriteria må vere minst like strenge som for flaum og skred. Alle risikohøve skal merkast på plankartet med omsynssone. Krav til risikoreducerande tiltak skal gå fram av planføresegnene.

Barn og unge

Omsynet til barn og unge sine oppvekstvilkår skal etter pbl § 1-1 femte ledd og pbl § 3-1 første ledd bokstav e ivaretakast i den kommunale planlegginga. Rikspolitiske retningslinjer av 01.09.1989 og rundskriv T-2/08 stiller nærmare krav til ivaretaking av barn og unge sine interesser i planprosessen. Kommunen skal organisere planprosessen slik at ulike grupper av barn og unge får høve til å delta, for at synspunkt som gjeld barn skal kome fram og verte ein del av prosessen. Vi viser elles til temaretteliear T-1513 om barn og unge og planlegging etter plan- og bygningslova, samt retteliear H-2302 om medverknad i planlegging.

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

Folkehelse

Det er ei forventning i folkehelselova om at kommunane skal legge til rette for eit langsiktig og systematisk folkehelsearbeid for å fremme helse i befolkninga og bidra til å førebygge psykisk og somatisk sjukdom, skade eller lidingar. Alle planar skal fremme helse i befolkninga og motverke sosiale helseforskjellar, jf. pbl § 3-1 bokstav f. Planlegginga skal vere helsefremmande gjennom å fremme faktorar som styrkjer helsa og livskvalitet, og som bidreg til å verne mot negative faktorar, jf. folkehelselova § 4. Det skal såleis gjerast ei vurdering av konsekvensar for folkehelsa i all planlegging.

Eit sentralt element i folkehelsesatsinga er å sikre barn og unge gode oppveksttilhøve, jf. pbl § 3-1 bokstav e og regional plan for folkehelse 2014-2025.

Naturmangfald

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

Med venleg helsing

Laila Pedersen Kaland
seniorrådgjevar

Fylkesmannen i Hordaland
kommunal og samfunnsplanavdelinga
tlf: +4755572373

www.fylkesmannen.no/Hordaland

[Abonner på nyhende frå Fylkesmannen](#)

[Send melding til Fylkesmannen](#)

ARD AREALPLAN AS
7 etasje Nygårdsgaten 114
5008 BERGEN

Dato: 20.06.2017
Vår ref.: 2017/4137-5
Saksbehandlar: snowaag
Dykkar ref.:

Fråsegn til varsel om oppstart av detaljregulerings for Fosslid bustad gnr 137 bnr 200 - Osterøy kommune

Vi viser til brev datert 08.05.2017 om oppstart av arbeid med detaljregulering for Fosslid bustad gnr 137, bnr. 200 m.fl. Hovudføremålet med reguleringa er å legge til rette for eit leilegheitsbygg inkludert tilkomst og infrastruktur. Føremålet er i hovudsak i samsvar med områdeplan for Valestrand sentrum (planid 2001003), som pt. er på offentleg ettersyn, med frist 30. juni 2017. I områdeplane for Valestrand sentrum er det aktuelle området sett av til bustad. Kommunen har ikkje vurdert om planen utløyser krav om konsekvensutgreiing.

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

Vurdering og innspel

Relevante planfaglege innspel

Det vert vist til at overordna plan vil vere områdeplan for Valestrand sentrum (planid 2001003), som pt. er på offentleg ettersyn, med frist 30. juni 2017. I områdeplane for Valestrand sentrum er det aktuelle området sett av til bustad, og planutstrekninga er sett i tråd med område B12 i områdeplanen. Vi ønskjer å understreke at den vidare planprosessen må gjerast i tråd med endeleg vedtak av områdeplan for Valestrand sentrum, og bør difor ikkje fremjast for høyring før eit slik vedteken overordna plan føreligg.

Landskap, arkitektur og estetikk

Oppstartsmeldinga syner at hensikta med planarbeidet er å legge til rette for eit leilegheitsbygg inkludert tilkomst og infrastruktur. Det kjem frem at planområde ligg inst i Valestrandsvågen, i eit etablert bustadområde som hovudsakleg består av einestader samt nokre fleirmannsbustader. Førebels vurdering tilseier ei blokk med om lag ni bueiningar over tre etasjar, med garasje i underetasje.

Planlegginga må sikre at byggjetiltak og infrastruktur tilpassast dei fysiske omgjevningane; landskapet så vel som omkringliggende bebyggelse. for å redusere eventuelle negative fjernverknader. Vi ber om at ein har særleg omsyn arkitektur, materialval og terrenginngrep i prosessen vidare.

Klima og energi, Ros

Endringar i klima med meir totalt nedbør og meir intenst nedbør vil auke utfordringar med handtering av overvatn. I byggefelt vil naturlege avrenningsvegar og vegetasjonsmessege fordrøyningar endras eller fjernas, noko som kan ha stor effekt på overvassituasjonen. Det er difor svært viktig at det allereie frå tidleg planlegging rettast eit særleg fokus på korleis overvatn skal handteras i planområdet, og at influensområdet av tiltaket fort kan strekkje seg ut over avsett plangrense.

Vi oppmodar om at gode og miljøvenlege energiløysingar blir nytta. Vi syner forøvrege til kap. 5.3 i Klimaplan for Hordaland 2014-2030 for retningslinjer for planlegging.

Kulturminne og kulturmiljø

Hordaland fylkeskommune har vurdert saka som regional styresmakt for kulturminnevern.

Vi vil minne om at dokumentasjon av kulturminne og kulturmiljø skal gjerast på eit tidleg stadium i all arealplanlegging. Hordaland fylkeskommune ber om at eventuelle kulturminneinteresser vert omtalte, verneverdiane vurderte og teken omsyn til i det vidare planarbeidet. Dersom tiltaket er i vesentleg konflikt med regionale og nasjonale kulturminneinteresser kan Hordaland fylkeskommune vurdere å imøtegå planforslaget gjennom eit politisk vedtak.

Vi har i dag ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne eller andre verneverdige kulturminne innafor planområdet. Vi ber om at ein unngår inngrep i/skade på eventuelle kulturlandskapstrekk som steingardar, eldre vegar/stiar, bakkemurar, tufter m.m.

Hordaland fylkeskommune har ingen vidare merknader i høve kulturminne på noverande stadium i planprosessen.

Samferdsel

Samferdselsavdeling har ingen særskilte merknader til planen i denne omgang, men vi vil poengtere viktigheita av å legge til rette for trygge og gode løysingar for mjuke trafikantar. Idrettsanlegg og skole ligg nær planområdet og sikker tilkomst til desse målpunkta vil vere av stor betydning for barn og unge.

I tillegg ber vi om at det vidare planarbeidet har eit særleg fokus på:

- Barn og unges interesser
- Naturmangfald
- Senter- og tettstadsutvikling
- Universell utforming

Meir informasjon

Meir informasjon om plantema, rettleiarar og statistikk/kart kan ein finne på nettsidene våre www.hordaland.no/plan/startpakke.

Oppsummering

Hordaland fylkeskommune ber om at planarbeidet legg særleg vekt på planfaglege innspel, landskap, arkitektur og estetikk, klima, energi og Ros, kulturminne, samferdsel. I tillegg er det viktig at det vidare planarbeidet tek omsyn til barn og unges interesser, naturmangfald, senter- og tettstad og universell utforming.

Eva Katrine R. Taule
fagleiar kommunal plan

Snorre Waage
saksbehandlar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Saksbehandlar:

Snorre Waage, Seksjon for plan - REG AVD, REGIONALAVDELINGA

Gunnhild Raddum, Transportplanseksjonen

Silje Foyn, Fylkeskonservatoren

Kopi til:

OSTERØY KOMMUNE

FYLKESMANNEN I HORDALAND



KYSTVERKET

Vest

ARD AREALPLAN AS
7 etasje Nygårdsgaten 114
5008 BERGEN

Dykkar ref.:

Vår ref.:
2017/2040-2

Arkiv nr.:

Saksbehandlar:
Lene Røkke Mathisen

Dato:
23.06.2017

**Fråsegn til varsel oppstart av planarbeid detaljregulering for Fosslid bustad
gnr. 137, bnr. 200, m.fl., - Osterøy kommune - Hordaland**

Syner til brev, datert 8.5.2017, vedkomne ovannemnde.

Me kan ikkje sjå at planområdet dekker sjø eller at føremålet med planen vil ha noko påverknad på sikkerheit eller framkomelegheit i sjø.

Kystverket har difor ingen merknader til oppstart av planarbeidet.

Med helsing

Lene Røkke Mathisen
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg:

Region Kystverket Vest

Sentral postadresse:	Kystverket Postboks 1502 6025 ÅLESUND	Telefon:	+47 07847	Internett:	www.kystverket.no
		E-post:			post@kystverket.no

For besøksadresse se	www.kystverket.no	Bankgiro:	7694 05 06766	Org.nr.:	NO 874 783 242
----------------------	-------------------	-----------	---------------	----------	----------------

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

Lene Lindhardt Hammer

Fra: Lene Lindhardt Hammer
Sendt: mandag 26. juni 2017 13.08
Til: Lene Lindhardt Hammer
Emne: SV: Osterøy kommune - ei plannamnsak - Fosslid - merknad frå Stadnamntenesta på Vestlandet

-----Opprinnelig melding-----

Fra: Kjell Erik Steinbru [mailto:Kjell.Steinbru@uib.no]

Sendt: fredag 23. juni 2017 11.00

Til: post <post@ardarealplan.no>

Kopi: postmottak@osteroy.kommune.no; kjell.erik.steinbru@sprakradet.no; erlend.trones@kartverket.no

Emne: Osterøy kommune - ei plannamnsak - Fosslid - merknad frå Stadnamntenesta på Vestlandet

Bergen, 23. juni 2017

Osterøy kommune v/ Ard arealplan

Ref. i høyringsbrevet frå Ard Arealplan: ard16047

Eg ser på nettsida seeiendom.no at Fosslid er ført opp som namn på det aktuelle bruket, bruk 200 på gnr. 137 i Osterøy kommune.

I den samlinga med stadnamn som er arkivert på Universitetet i Bergen, er det ikkje registrert noko namn på staden (.. lia /teigen) der eigedommen ligg.

I adressenamnsaker og plannamnsaker 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 på som endar -liè (-lia), men ingen som endar på -li eller -lid.

I ei eventuell bruksnamnsak ville stadnamntenesta måtta tilrå skrivemåten Fosslia. (Jf. med § 4 i Lov om stadnamn og med punktet 3.1.b.I i rettleiinga som er knytt til forskrifta til lova.)

Helsing frå Kjell Erik Steinbru, sekretær og rådgjevar i Stadnamntenesta på Vestlandet

Lars Johan Fjelde / Ingrid Kummeneje
Landåslien 42 E
5097 Bergen

**Ard arealplan as
Nygårdsgaten 114
5008 BERGEN**

**MERKNADER TIL VARSEL OM OPPSTART REGULERINGSARBEID DETALJREGULERING
FOR FOSSLID BUSTAD GNR.137 BNR.200 M.FL**

I reguleringsplan er det mulig å presisere omfanget av kvalitetar som blir kravd i TEK 10 og lage føresegner som setter krav utover det som går fram av TEK 10. Dette kan gjelde: – arkitektoniske forhold, også fjernverknad – tettheit (grad av utnytting), inkludert byggehøgder og areal til uteopphald – avstand til nærmaste uteopphaldsareal – kvalitet på gangveggar og turveggar, spesielt samband til uteopphaldsareal med krav til universell utforming – type bebyggelse – samansetning av bustadtypar – andel tilgjengelige bustadar – dokumentasjon i byggesaker Reguleringsplanen kan også ta opp forholdet til overordna planverk og politiske prioriteringar i kommunen, men merk at TEK10 setter grenser for kva krav som kan stillast i ein reguleringsplan. Reguleringsføresegner kan ikkje stille strengare krav enn det som er fastsett i TEK10. Kapittel 2.1 og 3.4 går nærmare inn på grunnlag for og krav i reguleringsplanar.

Landskap/estetikk

I planarbeidet må det sikrast ei best mogleg terreng- og landskapstilpassa utbygging. Føremålsparagrafen i ny plan- og bygningslov er klar på at estetisk utforming av omgjevnaane skal takast omsyn til, og pbl. § 3-1 framhevar at planar etter lova skal sikre landskapsomsyn. Vi viser også til den europeiske landskapskonvensjonen.

Det må takast omsyn til terreng og landskap ved lokalisering av bygg og infrastruktur, og ved fastsetting av utnyttingsgrad og byggjegranser. Det er viktig å vurdere utforming og byggjehøgder både med omsyn til nær- og fjernverknad.

Plassering av tiltak og større terrenginngrep som utsprenging og planering er generelt uheldig. Planen bør stille konkrete krav til farge og materialbruk som harmonerer med landskap, omgjevnaader og eksisterande bygningar.

Det må leggest opp til å bevare naturmark.

Bygningane må tilpassast småhusbebyggelsen rundt og ikkje få ein høgare mønehøgde tilsvarande 2 etasjebygg.

Vegtilkomst

Eksisterande veg er i svært dårleg stand og er ikkje eigna for så mange bueiningar som det blir lagt opp til. Vegen er privat der eigeomane langs Åsenvegen 2-10 har tinglyst rett til vegen. Men her blir det lagt opp til at ei tomt som i utgangspunktet har ein vegrett skal nytte den til å bygge 10 bueiningar. Dette må avklarast i reguleringsprosessen.

Parkering

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

Innpassing av gjesteparkering.

Bygningstypar og tilkomstmoglegheiter

Det må ligge føre særskilt dokumentasjon for val av bygningstype tidlig i reguleringsarbeidet. Valet bør sjåast i samanheng med moglegheitene for gode uteareal og gangforbindelser. Målsettingar om tilgjenge og grad av utnytting må definerast tidlig i planarbeidet. Tettheit, falltilhøve og orientering har avgjerande tyding for best mogleg tilpassa val av bygningstypar og plasseringa av bebyggelsen. Bygnigen (ane) må vera tilpassa skrått terreng og ikkje flat tomt.

Det må utarbeidast illustrasjonsplan som viser hovudtrekk mht. terrenngrep (nytt og gammalt terreng), opparbeiding av byggeområder, infrastrukturanlegg i grunnen, overvatnsløysingar og vassvegar.

I reguleringsbestemmelsene 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 overvatnssystem m.v.).

Lokal overvatn handtering

Overvatnet må handterast lokalt dvs. gjennom magasinering, infiltrasjons løysingar etc. slik at vatnet ikkje blir eit problem for eigedomane rundt. (Nabolova) Det må difor leggest opp til tilbakehalding / fordrøyning av overvatn. Overvatn er eit stort problem for oss etter tidlegare utbyggingar i Fossåsen.

Planlegginga av flomvegar må inngå som ein integrert del av overvassplanlegginga i utbyggingsområdet og ikkje belaste naboeigedomane. (Nabolova)

Det må utarbeidast illustrasjonsplan som viser hovudtrekk mht. terrenngrep (nytt og gammalt terreng), opparbeiding av byggeområder, infrastrukturanlegg i grunnen, overvatnløysingar og vassvegar. I reguleringsføresegnene kan det stillast krav om at det i samband med etterfølgjande byggesak skal utarbeidast detaljert utomhusplan for godkjenning, og at denne også skal redegjøre detaljert for handtering av overvann (terrengendringar, høgder, teknisk løysning for overvannssystem m.v.).

Avslutning

Det blir lagt opp til å bygge ei blokk på tomta midt i eit område med småhusbebyggelse. Det er ganske openbart økonomiske grunnar til denne bygningstypen. Bygging av ei blokk i ei småhusbebyggelse er ikkje naturleg med bakgrunn i meir objektive omsyn som omgjevnadar, estetikk, småhusbebyggelsen i området og terrenngrep m.m. Ei blokk på denne tomta vil få ein altfor dominerande preg på området. Bygningen må maksimum bli 2 etasjar og ikkje bli plassert for nær vår eigedom til at den vil verke som ein høg vegg.

LARS JOHAN FJELDE / INGRID KUMMENEJE

EIGAR AV GNR.137 BNR.51

Ard Arealplan AS
Nygårdsgaten 114
5008 BERGEN

Vår dato: 26.06.2017
Vår ref.: 201702832-2
Arkiv: 323
Dykkar dato: 08.05.2017
Dykkar ref.: ard16047

Sakshandsamar:
Toralf Otnes

Innspel til varsel om oppstart av arbeid med detaljreguleringsplan for Fossilid - GBnr 137/200 mfl - Osterøy kommune

Vi syner til brev datert 08.05.2017. Saka gjeld varsel om oppstart av arbeid med detaljreguleringsplan for Fossilid i Osterøy kommune. Føremålet med planarbeidet er å legge til rette for ei bustadblokk med om lag 9 bueiningar.

I aktsemdkart for snøskred, jf. [NVE Atlas](#), er planområdet definert som potensielt fareområde for skred. Det betyr i første omgang at det må gjerast ei nærare vurdering av skredfaren i samband med planarbeidet. Til dette arbeidet må det nyttast tilstrekkeleg fagleg kompetanse, og skredfarevurderinga må underleggast kontroll av sidemann eller uavhengig part. Dersom skredfaren er reell må det definerast faresonegrenser i samsvar med tryggleikskrava i Byggteknisk forskrift (TEK10). Ev. fareområde må innarbeidast i planen, dvs. syne som omsynssone (jf. PBL § 12-6), 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 at det aktuelle området vert teke inn i planen.

Med helsing

Bright Samdal
regionsjef

Toralf Otnes
senioringeniør

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



Statens vegvesen

Ard Arealplan
Nygårdsgaten 114
5008 BERGEN

Behandlande eining:
Region vest

Sakshandsamar/telefon:
Kristina Ebbing Wensaas /
55516805

Vår referanse:
17/67050-2

Dykkar referanse:
ard16047

Vår dato:
26.06.2017

Uttale til melding om oppstart av planarbeid – Reguleringsplan Fosslid bustad gnr. 137 bnr. 200 m.fl. – PlanID 12532016006 – Osterøy kommune

Statens vegvesen viser til dykkar brev dagsett 8.5.1017.

Statens vegvesen har ansvar for å sjå etter at føringane i Nasjonal transportplan (NTP), statelege planretningslinjer for samordna bustad-, areal og transportplanlegging, vegnormalane og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringar vert ivaretekne i planlegginga. I denne planen uttalar vi oss som statleg fagstyresmakt med sektoransvar på transportområdet.

Saka gjeld

Planområdet er vist som område for bustad i kommuneplanen sin arealdel. Det inngår også i områdeplan for Valestrand sentrum (område «B12»), som ikkje endå er vedteken. Føremålet med planarbeidet er å leggje til rette for bustadar (leilegheiter), tilkomst og infrastruktur.

Arealpolitiske føringar for planarbeidet

Målet i NTP er at fleire skal gå, sykle og reise kollektivt, at færre skal reise med bil, og det skal skje færre alvorlege trafikkulykker. Dette er vidareført i Regional transportplan for Hordaland (RTP). NTP har og ein visjon om null hardt skadde eller drepne i trafikken, og eit mål om ein halvering på talet trafikkulykker nasjonalt innan 2023. Null-visjonen ligg til grunn for det arbeidet Statens vegvesen gjer.

I kommuneplanen for Osterøy er det satt krav om at område satt av til bygg og anlegg, ikkje kan takast i bruk før blant anna «trafiksikker tilkomst for køyrande og mjuke trafikantar er etablert» (føresegn 1.3).

Statens vegvesen har følgende innspel til arbeidet med reguleringsplanen

Tilbod til mjuke trafikantar

Vi ber om at tilhøve for mjuke trafikantar mellom varsla planområde og nærliggjande målpunkt vert utgreidd og teke omsyn til i planarbeidet. Vi rår kommunen til å setje rekkefølgekrav 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 bustadar, jf. føresegn 1.3 i kommuneplanen.

Utover dette har vi ikkje vesentlege merknadar til planen.

Vidare medverknad i planarbeidet

Statens vegvesen vil på vanleg måte skrive uttale til planen når den leggjast ut til offentleg ettersyn.

Plan- og forvaltningsseksjon Bergen
Med helsing

Sindre Lillebø
seksjonssjef

Kristina Ebbing Wensaas

Dokumentet er godkjent elektronisk og har difor ingen handskrivne signaturar.

Kopi
Fylkesmannen i Hordaland, Postboks 7310, 5020 BERGEN
Hordaland fylkeskommune, Postboks 7900, 5020 BERGEN

Ard arealplan as
Nygårdsgaten 114
5008 BERGEN

Deres ref.: ard16047
Vår ref.11868930

Dato: 27.06.2017

Merknad varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid Fosslid bustad Osterøy kommune

Vi viser til varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid datert 08.05.2017

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

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

1. Felles for elektriske anlegg

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

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

1.1 Adkomst og terrengendringer

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

1.2 Inntegning på plankart

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

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

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

1.3 Andre forhold

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

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

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

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

2. Anlegg etablert etter områdekonsesjon (normalt distribusjonsnett)

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

2.1 Behov for ny nettstasjon – samt forhold til eksisterende frittliggende nettstasjon

For å sikre strøm til ny bebyggelse, kan det bli aktuelt å sette av plass til å etablere ny nettstasjon/ utvide eksisterende nettstasjon i området.

En nettstasjon ønskes plassert minimum tre meter fra veikant og utenfor veiens frisisiktsoner. Størrelsen på nettstasjonen kan være opptil 15 m².

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

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

Følgende må spesifikt ivaretas i plan med bestemmelser:

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

2.3 Eksisterende høyspenningskabler bygget etter områdekonsesjon:

Høyspenningskablene som ligger innenfor planområdet, må tas hensyn til. Normalt kan det bygges så nært inntil kabelgrøften som to meter fra senter. Viktig er det imidlertid at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres.

3. Andre forhold

Vi ønsker å bli kontaktet i god tid før utbygging, slik at vi kan planlegge nye anlegg og eventuelt angi hvor vi ønsker å utforme forsyning.

Det er viktig at nye utbyggingsområder/teknisk infrastruktur planlegges i samarbeid med BKK for å få best mulig tilpasning.

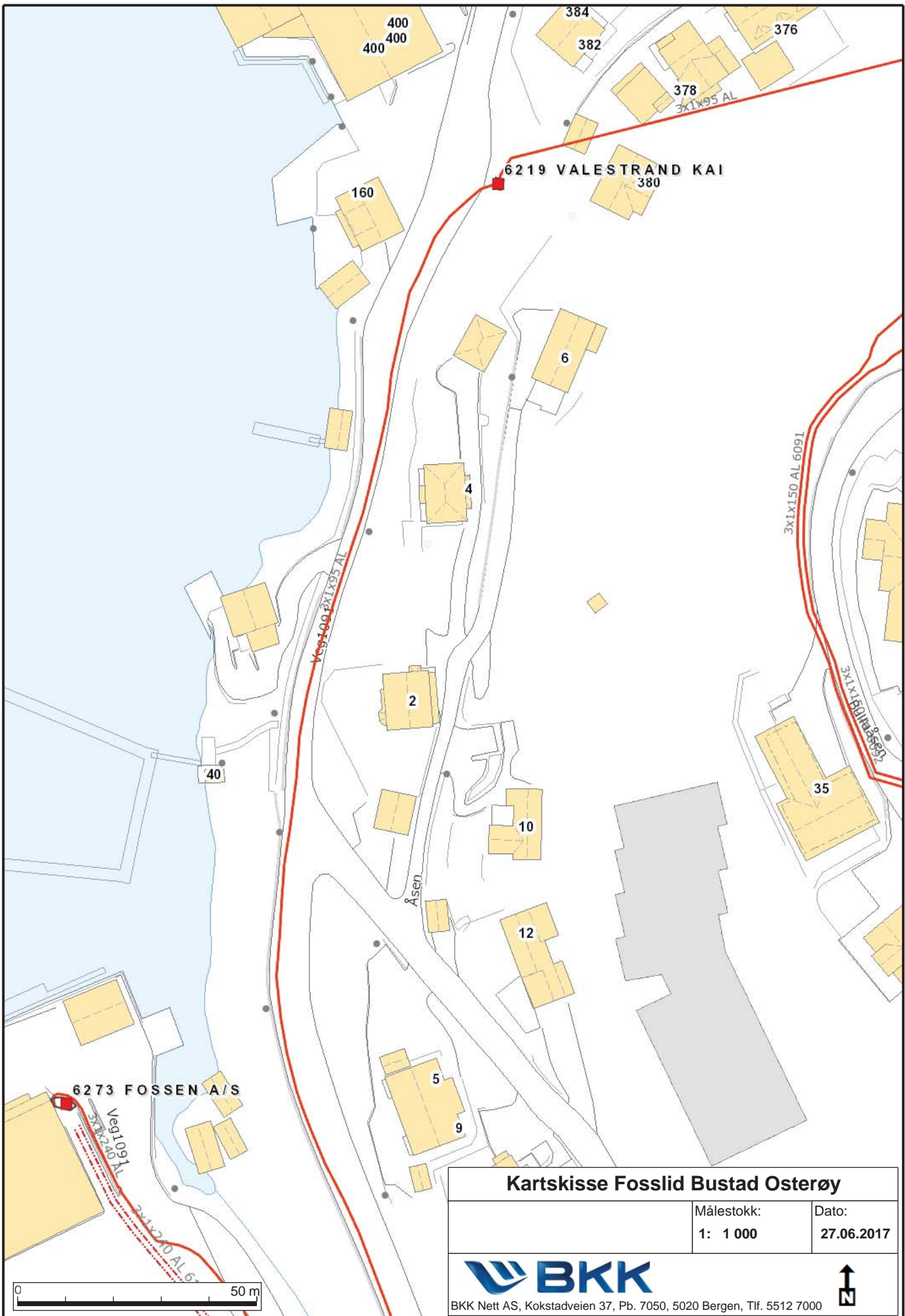
Vennligst ta kontakt dersom det skulle være spørsmål eller uklarheter når det gjelder tilpasning av våre anlegg i den nye reguleringsplanen. Vår kontaktperson er: Jon Egil Einestrand, jee@bkk.no, mobil 95 16 38 68

Vennlig hilsen
BKK NETT AS

Per Ivar Tautra
Spesialrådgiver

Jon Egil Einestrand
Seniorrådgiver

Vedlegg: Kartskisse



Kartskisse Fossilid Bustad Osterøy

Målestokk:
1: 1 000

Dato:
27.06.2017



BKK Nett AS, Kokstadveien 37, Pb. 7050, 5020 Bergen, Tlf. 5512 7000



Ard Arealplan
Nygårdsgaten 114
5008 BERGEN



Vår ref.: 17/00259-2

Deres ref.: ard16047

Bergen, 28.06.2017

Uttale til varsel om oppstart av reguleringsarbeid for eigedom 1253.137.200 mfl., Fosslid bustad i Osterøy kommune

Vi viser til varsel om oppstart av detaljregulering av Fosslid bustader på Osterøy med plan ID 1253201606. Foremålet med planarbeidet er å legge til rette for eit leilighetsbygg inkludert tilkomst og infrastruktur. Det er førebels oppgitt at bygget vil ha ni bueningar. Vi er lei for at vår uttale kjem litt etter fristen.

Planområdet samsvarar med område B12 i områdereguleringsplanen for Valsetrand sentrum som no er på 3. gongs høyring. I utkastet er det stilt krav om detaljregulering av dette bustadområdet.

Utkastet til områderegulering for Valestrand sentrum stiller krav om renovasjonsteknisk plan (RTP) for nye bygg (pkt. 1.54). I tillegg er det for ei rekkje området foreslått krav om nedgravde avfallsanlegg (pkt 1.66). Område B12 er ikkje omfatta av dette, men her er det altså stilt krav om detaljregulering.

BIR har følgjande innspel til reguleringsarbeidet for B12:

- Krav i føresegnene om framtidsretta nedgravd renovasjonsløyising
- Krav i føresegnene om utarbeiding av renovasjonsteknisk plan (RTP) som skal vere godkjend av BIR før søknad om rammeløyve/byggesak
- Rekkeføljekrav om ferdigstilling av avfallsanlegget i samsvar med godkjend RTP før mellombels bruksløyve/ferdigattest
- Nok og eigna areal for alle avfallstypene må merkast spesifikt i arealplankartet og i illustrasjonsplan/utanomhusplan
- Nok areal for tilkomst med lastebil (L), jamfør vegnormal (N100), Statens vegvesen og oppstilling for henting av avfallet må sikrast
- Avfallsløysninga bør sjåast i samanheng for heile området og andre pågåande plansaker, jamfør nemnte områdeplan for Valestrand sentrum.

Med vennlig hilsen

Barbro Relling
Rådgiver