

Det ble varslet oppstart av planarbeid den 07.12.2022, med innspillfrist 15.01.2023. Det er kommet innspill fra 6 instanser.

Nedenfor er innspill gjengitt i forkortet utgave. Forslagsstillers kommentarer er *merket med rødt*.

Fra	Ref.	Dato
Statsforvalteren i Oslo og Viken	2022/37999	12.01.2023

Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

I nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og i regionale planer skisseres et sett med planprinsipper som skal fremme en bærekraftig utvikling. I hovedsak må kommunens utbyggingsmønster styres mot utvikling av kompakte tettsteder, slik at arealforbruk og transportbehov reduseres og grunnlaget for kollektivtransport, sykkel og gange styrkes.

Det aktuelle område som ønskes utbygd ligger 3,5 km sør for Halden sentrum og utenfor tettsteds grensa. Vi kan ikke se at en utbygging av dette området til bolig er i tråd med kommunens målsettinger om en bærekraftig areal- og transportplanlegging eller styrking av sentrum.

Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. Vår vurdering er at boligutvikling her i hovedsak vil være bilbasert og i strid med nasjonale og regionale mål og retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

Vi viser også til arbeidet med rullering av kommuneplanens arealdel, hvor vi har fremmet innsigelser til tre foreslåtte boligområder lengre nord langs Hovsveien (B7, B10 og B12), som ligger nærmere sentrum enn området for varslet planendring. I meklingsmøte 26. januar 2022 ble det enighet om at kommunen tok ut disse tre boligområdene, og i revidert utkast til ny arealdel er områdene tilbakeført til LNF-formål.

Barn og unge

Vi minner også om Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen hvor det i punkt 5 bokstav c) står at «kommunene skal avsette tilstrekkelige, store nok og egnet arealer til barnehager». Vi kan ikke se at det er lagt frem noen vurderinger på at eksisterende barnehagekapasitet i området vil være tilstrekkelig i lang tid fremover.

Ellers viser vi til Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2022, og til overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde. Vi anbefaler nettsidene www.planlegging.no og Miljøstatus.

Med bakgrunn i vurderingene over fraråder vi et videre planarbeid. Forslag til ytterligere utbygging av boligbebyggelse i dette området vil være i strid med statlige og regionale føringer, og vi vil vurdere å fremme en innsigelse til et fremtidig planforslag som anført i varselet. Vi anbefaler at planarbeidet stanses og ber om å bli holdt orientert om kommunens videre behandling av planarbeidet.

Forslagsstiller: Statsforvalteren viser til at området ligger utenfor «tettstedsgrensen», og med sin beliggenhet dermed vil være i strid med statlige og regionale føringer.

Vi deler ikke denne vurderingen. Det aktuelle området ligger riktig nok utenfor «sentrumssonen», men innenfor tettstedsgrensen som framkommer i Fylkesplan mot Østfold, 2050, (selve planområdet markert under rød sirkel i kartet til høyre). For ordens skyld ligger det også innenfor område definert som tettstedsbebyggelse av SSB (kartet nederst til høyre).

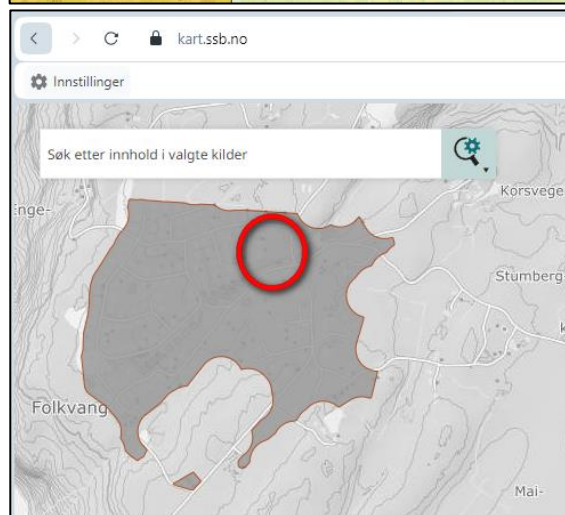
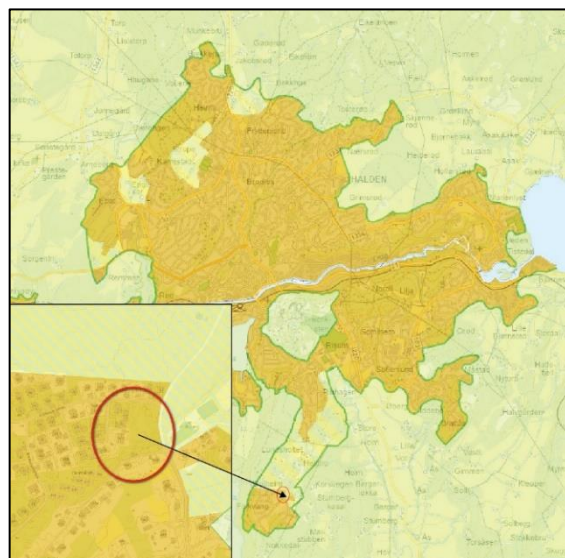
Vi ser at avstanden på 3,5 km vil medføre at transporten til og fra området vil bli bildominert. Samtidig er 3,5 km innenfor sykkelrekkevidde. Med en el-sykkel kommer man seg til eller fra byen i løpet av et kvarter. Skole og barnehage er i gangavstand.

Området inngår allerede som byggeområde i en eksisterende plan, og intensjonen med planarbeidet er bare å endre planformålet. Tomta inngår også som byggeområde i kommuneplanens arealdel, som en forlengelse av et eksisterende byggeområde, og intensjonen har hele tiden vært å bygge på tomta.

Statsforvalteren trekker fram «Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2022», og det er ut fra brevets avslutning mulig å tolke at denne skal legge føringer for planarbeidet.

Det er viktig med forutsigbarhet og langsiktighet i planleggingen. I og med at området ligger som byggeområde i en nylig vedtatt kommuneplan og fylkesplan, mener vi Statsforvalteren går langt når innsigelse trekkes fram som en mulig slutt på planarbeidet. Vi mener andre aspekter av «Statsforvalterens forventninger» som f.eks. at «By- og tettstedsutviklingen må skje med kvalitet, og bidra til å ivareta folkehelse og boligsosiale hensyn...» også må vektlegges før det vurderes å fremme en innsigelse til et planforslag. Boligtypen det legges til rette for, vil fungere som en utvidelse av boligtilbudet i området for f.eks. eldre, funksjonshemmede, nyskilte osv. som har behov for en lettstelt bolig for å kunne fortsette å bo i sitt nabolag. Et boligtilbud for alle grupper av samfunnet gir også et godt bomiljø.

Området ligger ikke spesielt langt fra sentrum, det er nylig opparbeidet fortau med gatelys fram til planområdet, og området vil bli på gode bokvaliteter som en del av et lite lokalsamfunn.



Fra	Ref.	Dato
Viken fylkeskommune	17948/2023 - 2022/61485	16.01.2023

Konsekvensutredning

Tiltaket vil ikke kunne få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter forskriftens § 10. Plankonsulentene ser ikke behov for å utarbeide et planprogram/konsekvensutredning av tiltaket. Relevante tema som omhandler miljø og samfunn vil allikevel utdypes gjennom planarbeidet. Halden kommune slutter seg til forslagsstillerens konklusjon mht. konsekvensutredning.

Hensynet til automatisk fredete kulturminner

Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner som har behov for særlig vern i planområdet. Vi ber om at følgende tekst blir tatt inn i reguleringsplanens fellesbestemmelser:

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Viken fylkeskommune varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

Nyere tids kulturminner og landskap

Planområdet ligger innenfor KULA-området Iddefjordsfjella, Riksantikvarens register over kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse. Området beskrives slik: Østfoldgranitten var et svært viktig materiale for oppbyggingen av både norske og utenlandske byer på slutten av 1800-tallet og første halvdel av 1900-tallet. (--) Til industrivirksomheten er det knyttet en kultur som innbefatter særegne bygningsmiljøer, foreninger, tradisjon, språk og teknikk. Iddefjordsgranitten har blitt benyttet til en rekke monumenter og bygninger. Blant annet ble råblokk til Gustav Vigelands skulptur «Monolitten» tatt ut i Hovsfjellet i 1926.

I Riksantikvarens rapport over KULA-landskapene står det om sårbarheten for Iddefjordsfjella: Selve bruddene er lite truet som kulturminner, men det er viktig at bygningsmiljøene som knytter seg til steinhoggervirksomheten, ivaretas. Ved nye byggetiltak må det tas spesielt hensyn til elementene som representerer steinindustrien. Ved en eventuell framføring av nye veier bør steinhoggerveienes skala og estetikk ivaretas. Mindre, ubebodde bygninger som smier, spisehytter o.l. bør i den grad det er mulig tas vare på og settes i stand. (--)

På bakgrunn av steinhoggervirksomheten inngår området også i regionalt verdifullt kulturmiljø, jf. kartvedlegg i Østfold fylkesplan.

Vi kjenner ikke til at planområdet omfattes av spor fra steinhoggervirksomheten. Vi ber likevel om at man er oppmerksom på eventuelle spor etter steinhoggervirksomheten innenfor planområdet eller omkringliggende landskap, slik at dette kan vurderes og hensyntas i planprosessen.

***Forslagsstiller:** Den aktuelle tomte er allerede regulert til barnehage, og det er slik sett allerede tatt stilling til utbyggingsspørsmålet. Området ligger også inneklemt mellom tre veger og annen bebyggelse. De er noe fast fjell i området, der det er spor etter noe som kan være steinuttak eller prøveuttak. Dette er veldig vanlig langs hele Iddefjorden, og andre steder i Østfold.*

Planfaglig vurdering

Planområdet ligger 3,5 km sør for Halden sentrum og helt i ytterkant av den langsiktige tettstedsgrensen som gjelder for Halden. Vi legger til grunn at fylkesplanens retningslinjer for spredt utbygging (1.13) gjelder for den aktuelle eiendommen. Videre stiller vil spørsmål hvorvidt planarbeidet er i tråd med kommunens målsettinger om en bærekraftig areal- og transportplanlegging eller styrking av sentrum.

***Forslagsstiller:** Den dreier seg om en utvidelse av eksisterende bebyggelse i et etablert boligområde, og området er avsatt for utbygging i kommuneplanens arealdel. Avstanden på 3,5 km gjør sammen med topografien området bilbasert, men avstanden er allikevel beskjeden. Med sykkel gjøres turen unna på om lag 15 - 25 min., avhengig av hvilken retning man sykler. Med el-sykkel kan man trolig klare turen hver retning på et kvarter, noe som er helt akseptabelt. Det er også bygget fortau langs hele Hovsveien, noe som gjør det trygt for barn og unge å ferdes på egenhånd.*

Andre viktige tema i planarbeidet vil være:

Medvirkning

På generelt grunnlag anbefaler vi at det tilrettelegges for medvirkning tidlig i prosessen, og at det anvendes ulike metoder og fora. KMDs samling og beskrivelse av digitale verktøy kan være nyttig: Nå blir det lettere for kommunene å involvere innbyggerne - regjeringen.no

Universell utforming

I Stortingsmelding 15 «Leve hele livet» fokuseres det blant annet på hvordan fysisk inaktivitet og ensomhet kan forebygges. Aldersvennlig stedsutvikling er viktig for å legge til rette for fysiske omgivelser som gjør det mulig for eldre å være aktive samfunnsdeltakere så lenge som mulig. Et universelt tilrettelagt nærmiljø gjør at flere, både eldre og andre med redusert forflytnings og orienteringsevne, kan ferdes tryggere, være fysisk aktive og benytte seg av sosiale møteplasser, grøntområder og kollektivtransport.

Prinsippet om universell utforming må komme frem i planarbeidet.

***Forslagsstiller:** Den legges ikke opp til en bebyggelse der kravet om universell utforming slår ut. Noe av hensikten med planutformingen er allikevel å opparbeide boligtyper som vil være godt egnet for eldre eller mennesker med funksjonsnedsettelse. Her vil man kunne bygge boliger med de viktigste funksjonene på ett plan. Samtidig legges det opp til at det anlegges et felles tun som vil fungere som en møteplass.*

Miljø, klima og energibruk

Viken fylkeskommune oppfordrer til at alle prosjekter planlegges, bygges og driftes med særlig vekt på klimavennlige løsninger både når det gjelder materialer og arealeffektivitet, men også gjerne tiltak utover dette.

***Forslagsstiller:** I utgangspunktet vil TEK17 legges til grunn for utbyggingen. Planen vil åpne for at det kan legges for eksempel solcelle på takflatene. Samtidig er det ønskelig med takterrasser, noe som jo vil begrense arealet som kan benyttes for solceller.*

Barn og unge

Vi savner redegjørelse for konsekvensene denne endringen kan medføre iht. barn og unges interesser. Det bør redegjøres for om det skal erstattes, jf. 5 d i Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. Retningslinjen sier:

Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning, jf. retningslinje 5d).

Det må stilles krav til leke- og uteoppholdsareal i tråd med kommuneplanens bestemmelser § 6, både når det gjelder arealkrav (utløst av antall boenheter) og kvalitetskrav som gir mulighet for aktiviteter som sykling, ballspill og vinterlek på solrike arealer. Vi ber om at lekeareal redegjøres for, og at kravet til strøkslekeplass sees i sammenheng med lekeareal i tiliggende boligområder. Fylkeskommunen er satt til å ivareta hensyn til barn og unge spesielt, og vil følge opp dette ved offentlig ettersyn. Vi ber om at skolevei vurderes spesielt og at planmaterialet inneholder en vurdering og beskrivelse av barns mulighet for trygg og trafiksikker mobilitet til barns målpunkter, som for eksempel skole, lekeplass og nærturterreng.

Vise til rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging – Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/t-208/id516949/>

***Forslagsstiller:** Planforslaget krever at det skal opparbeides en lekeplass innenfor planområdet. Denne vil ligge godt skjermet mot trafikk, og vil knyttes sammen med grønnstrukturen i området.*

Estetikk

Vi viser til «Estetikkveileder for Østfold» som er utarbeidet i forbindelse med fylkesplanen, se https://viken.no/_f/p1/i25018384-bff3-484d-8ebc-8f1962feacd8/estetikkveileder-for-ostfold.pdf/.

Detaljeringsgrad

Plankart og planbestemmelser er de juridiske dokumentene i planen, det betyr at alle bygge- og anleggstiltak som utføres på en eiendom må oppfylle kravene i disse. Siden en detaljreguleringsplan skal danne grunnlag for å gå rett på en byggesak, må reguleringsbestemmelsene være tilsvarende detaljerte.

Det må være samsvar mellom plankart, bestemmelser og beskrivelse, jf kartforskriften.

Forslagsstiller: *Det dreier seg om et lite område med forholdsvis kompakt bebyggelse. Det er derfor behov for en forholdsvis detaljert plan. Samtidig må planen gi rom for justeringer for å unngå behov for planendringer eller dispensasjonssøknader.*

Øvrige innspill

Saken har vært forelagt avdeling for samferdselsplanlegging til uttalelse, og det foreligger ingen merknader til saken.

Konklusjon

Det er gitt god informasjon i planinitiativ, og referatet fra oppstartsmøtet synliggjør de forholdene vi også mener må vektlegges i det videre arbeidet. Viken fylkeskommune ber om at våre innspill tas med i det videre planarbeidet. Vi forutsetter at vi får planforslaget til uttalelse i forbindelse med offentlig ettersyn, der vi vil vurdere om de regionale og nasjonale føringene er ivaretatt i planarbeidet. Vi ber kommunen innrette den nye planen etter de innspill som er gitt ovenfor for å unngå innsigelse til planforslaget.

Fra	Ref.	Dato
NVE	202222850-2	07.12.2022

Forslagsstiller: *NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger, og har i denne saken bare kommet med generelle innspill.*

Fra	Ref.	Dato
Statens vegvesen	22/247787-2	21.12.2022

Trafikkanalyse

Vi anbefaler å gjennomføre en enkel trafikkanalyse for å utrede trafikale konsekvenser med tanke på dimensjonering og valg av løsninger. Analysen bør omfatte vurdering av trafiksikkerhet og trafikkavvikling i kryss og avkjørsler. Trafikkanalysen gir også grunnlag for vurdering av fremtidige støyforhold.

Forslagsstiller: *Det meste av trafikken til og fra området vil skje via utvidet bruk av eksisterende avkjørsel til Fiskeklevvegen. Denne er også dimensjonert for at det skal opparbeides barnehage på den aktuelle tomte, noe som jo ville ha medført mer trafikk.*

Planbeskrivelsen inneholder en beskrivelse av eksisterende veisituasjon, trafikkmengder og forventet turproduksjon.

Støy

Støy bidrar til mistrivsel og svekket helsetilstand. Støy forstyrrer blant annet nattesøvn og hindrer kommunikasjon, konsentrasjon og læring. Det er påvist at støy kan gi kortvarige fysiologiske forandringer som er typiske for psykisk stress. Helseplager grunnet støy er det miljøproblemet som rammer flest personer i Norge.

Trafikkstøy må utredes tidlig i planprosessen for å få oversikt over støyutfordringene. Nødvendige avbøtende tiltak innarbeides i plan og bestemmelser, jf. Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021 og veileder M-2061, jf. også kommuneplanens arealdel 2011-2023, § 6 bokstav d og § 9 bokstav c (lekeplasser).

Som et minimum bør det tas inn en bestemmelse som sier at «Grenseverdiene gitt i tabell 2 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021 gjøres gjeldende for planen». Alternativt kan tallfestede aktuelle grenseverdier tas inn i planbestemmelsene. Da vil grenseverdiene være entydig definert selv om retningslinjen senere revideres.

Forslagsstiller: Planområdet grenser mot Fiskeklevveien og Hovsveien. Det er beskjedent med trafikk i Hovsveien (rundt 1500 ÅDT), og fartsgrensen på stedet er 50 km/t. Trafikken vil allikevel representere en kilde til støy. Det vil ikke være noe problem å dempe fasadene mot trafikkstøy, men for å skape mest mulig støyfritt uteoppholdsareal, er bebyggelsen lagt så nær veien som mulig. Bebyggelsen fungerer da som støyskjerm.

Luft

Planområdet ligger ikke nær veger med stor trafikk. Det forventes derfor ikke at luftforurensning vil være et problem i området.

Kollektivtrafikk

Det må omtales hvordan planområdet betjenes av kollektivtrafikk. Beskrivelsen bør også omfatte gangforbindelser og avstander til relevante stoppesteder. Økt bruk av miljøvennlig transport i byene vil gi bedre bymiljø, klima og framkommelighet. God framkommelighet i byene er viktig for både nærings- og persontransport. Dette gir også synergieffekter i form av bedre folkehelse.

Trafikksikkerhet

Det er viktig at valgte løsninger ivaretar trafikksikkerhet og framkommelighet for alle trafikantgrupper. Samtidig bør det utvikles gode interne trafikksystem for å hindre farlige situasjoner. Vi anbefaler at alle offentlige trafikkarealer dimensjoneres etter Statens vegvesens håndbøker. Vi tenker da spesielt på fri sikt i kryss og avkjørsler. Løsninger bør planlegges slik at store kjøretøy ikke trenger å rygge, og areal tiltenkt lekeplasser bør ikke plasseres i tilknytning til manøvreringsarealer for renovasjonskjøretøy eller parkeringsarealer som baserer seg på ryggende kjøretøy.

Forslagsstiller: Det legges opp til at renovasjon løses ved Fiskeklevveien uten behov for å snu..

Vi vil også peke på at Nasjonal transportplan 2022—2033 inneholder et eget kapittel om Barnas transportplan. Regjeringen vil blant annet:

Gi barn gode muligheter til å være aktive og selvstendige trafikanter, legge til rette for at barn kan ferdes trygt i trafikken gjennom blant annet sikring av skoleveger, nærmiljøer og annen infrastruktur, trafikk- og mobilitetsopplæring og informasjonsvirksomhet og ta hensyn til barn og unges behov i areal- og transportplanleggingen.

Barnas transportplan inneholder tydelige forventninger om at føringene følges opp i regional og lokal planlegging. Trafikksikkerhetsarbeidet skal favne bredt, fra trygge skoleveger og nærmiljøer til styrket

kunnskap om trafikksikkerhet i barnehage og skole. På denne bakgrunn er barn og unge prioriterte innsatsområder i tiltaksplanen.

Forslagsstiller: *Det er opparbeidet fortau /gang-, og sykkelvei med belysning langs hele Hovsveien fram til skolen/Halden sentrum. Forholdet til mye trafikanter er godt ivaretatt.*

I planen presiseres det at barn og unge er både dagens og framtidens trafikanter. Et godt transportsystem skal være trafikksikkert og tilpasset alle og lar barn og unge leve aktive liv i bygd og by. God trafikk- og arealplanlegging tar hensyn til de yngste og deres behov.

Vi viser også til Haldens kommunedelplan for trafikksikkerhet 2018 - 2029.

Avkjørsler og kryss

Kryss og avkjørsler bør utformes (geometri og sikt) iht. Statens vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming (versjon 2022), kapittel 4.1. Siktkrav i kryss og avkjørsler defineres som sikttrekanten, se for eksempel kapittel 4.1.1.6 i håndbok N100. Disse tegnes inn (og målsettes) i alle kryss og avkjørsler. Den delen av sikttrekanten som eventuelt kommer utenfor areal regulert til vegformål, reguleres som hensynssone (sikringsone H140).

I tillegg bør det tas inn en bestemmelse om at det innenfor sikttrekanten ikke skal være eventuelle sikthindringer (som for eksempel vegetasjon eller snø) som er høyere enn 0,5 m over kjørebanelivå. Enkeltelement som trær, stolper eller liknende som ikke er sikthindrende, kan stå innenfor sikttrekanten.

Forslagsstiller: *Det er ikke behov for nye kryss, men vil legges avkjørsler mot eksisterende veier. Disse er regulert med frisikt ihht. kravene i N100.*

Fra	Ref.	Dato
Elvia	S208755	05.01.2024

Elektriske anlegg i planområdet

Elvia har elektriske anlegg i det aktuelle planområdet som vist på vedlagt kart. Planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere. Det er også viktig at det ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til nettselskapet sine anlegg.

Anlegg etablert etter områdekonsesjon (distribusjonsnett, opp til og med 22 kV) Eksisterende lavspent kabelanlegg (opp til og med 1000 V)

Elvia har lavspent kabelanlegg samt kabelfordelingsskap innenfor planområdet som vi ber om at det blir tatt hensyn til. Normalt kan det iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 1 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Det er imidlertid viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres, og det må heller ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler.

Eksisterende høyspent kabelanlegg (opp til og med 22 kV)

Elvia har høyspent kabelanlegg innenfor planområdet som vi ber om at det blir tatt hensyn til. Normalt kan det iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 1 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Det er imidlertid viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres, og det må heller ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler.

Vedlagt kart viser kun omtrentlig plassering av anlegget i terrenget. For å få lokalisert kabelens nøyaktige plassering i terrenget, må det bestilles kabelpåvisning. Forespørsel om kabelpåvisning rettes til Geomatikk, tlf: 915 09 146.

Behov for ny nettstasjon

Det fremkommer ikke tilstrekkelige opplysninger i varselet til at Elvia kan foreta en vurdering av om det er behov for en ny nettstasjon eller ikke for å forsyne planområdet. Nettselskapet forutsetter at forslagsstiller tar kontakt i god tid slik at Elvia kan foreta en effektvurdering av planområdet og dermed avklare om det er behov for en ny nettstasjon.

Viktige forhold vedrørende nettstasjoner

For å sikre strøm til ny bebyggelse, kan det bli behov for å sette av arealer til å etablere en ny nettstasjon innenfor planavgrensningen.

Aralet som avsettes i planen til frittliggende nettstasjon må være av en slik størrelse at det er plass og adkomst til nettstasjonen med kranbil (med støttebein). Dette innebærer at det kan bli behov for et areal på inntil 35 kvm (ca. 5,5 m x 6,5 m). Nettstasjonen skal stå minst 5 meter fra bygning med brennbare overflater, og avstanden gjelder også til terrasser og lignende brennbare utstikk som er direkte knyttet til bygget. Av hensyn til blant annet trafiksikkerheten ønskes frittliggende nettstasjoner plassert minimum tre meter fra veikant og utenfor veiens frisktsoner. Fortau, gang- og sykkelvei regnes også som veikant. For å sikre en optimal strømforsyning, ønskes nettstasjonen plassert sentralt i planområdet. Av hensyn til blant annet akustisk støy, anbefaler nettselskapet at ny nettstasjon plasseres minimum 10 meter fra ny bebyggelse.

Dersom reguleringsplanen ikke har satt av areal til nettstasjon, ber nettselskapet om at følgende presiseres i planbestemmelsene:

- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense.
- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

Arealer som i fremtiden skal brukes til frittliggende nettstasjoner avsettes i planen til arealformål «bebyggelse og anlegg», underformål «Andre typer bebyggelse og anlegg», energianlegg kode 1510, jf. vedlegg I til kart- og planforskriften.

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

Nettstasjoner kan også etableres i egne rom i bygg. I tilfeller hvor effektbehovet er over 1250 A (ampere), er det krav om at nettstasjonen må etableres som rom i bygg. Størrelsen på rommet må være minimum 16 kvm og ingen vegg må være kortere enn 4 meter. Rommet må være i første etasje i bygget, og det stilles særskilte krav til direkte adkomst, utforming av rommet, ventilasjon m.v.

Andre forhold

Kostnader med tiltak i strømmettet og omlegging/flytting

Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket. Kostnadene inkluderer eventuelle kostnader til erverv av nye stedsevarige (evigvarende) bruksrettigheter.

Det er viktig at det planlegges slik at ny bebyggelse og anlegg ikke kommer i konflikt med nettselskapet sine anlegg, dette gjelder særlig høyspenningsanlegg. Dersom planen forutsetter at eksisterende elektrisk nett må flyttes eller legges om, må det settes av arealer til nye traseer og/eller nettstasjon(er).

Nye traseer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det nettselskapet har til de eksisterende traséene/nettstasjonene.

***Forslagsstiller:** Følgende innspill ble mottatt av Elvia sammen med ledningskart. Ledningskartet er unntatt offentlighet, og er derfor ikke gjengitt. Plankartet er utformet slik at byggeområdene ikke kommer i konflikt med ledningsnett.*

Fra	Ref.	Dato
Mattilsynet	2022/265700	09.01.2023

VÅRE INNSPILL TIL VARSEL OM OPPSTART

Vår uttalelse er gitt for å sikre at ansvarlige i tidlig planfase utvikler området og tar inn gode løsninger for drikkevann, med god kapasitet og med mulighet for at nye abonnenter skal koble seg til.

Det bør utarbeides en plan for hvordan drikkevannsforsyningen sikres gjennom en VA-plan som følger reguleringsplanen. VA-planen må vise vannforsyningsystemets kapasitet i forhold til beregnet behov for tiltaket.

For å sikre tilstrekkelig mengder med drikkevann, forutsetter vi at kapasiteten i kommunens hovednett er tilstrekkelig og om nødvendig, økes slik at utbyggingene ikke påvirker leveringssikkerheten i området og kommunen for øvrig.

GJELDER

Hovedhensikten med planarbeidet er å omregulere en del av «reguleringsplan for Hovsfjellet», vedtatt 29.09.2005, fra barnehage til konsentrert småhusbebyggelse.

FAKTA

Vi leser ut ifra sakens dokumenter at det er mulig og koble seg på drikkevann ved eksisterende vann- og avløpsanlegg i Fiskekleveien og at dette kan benyttes for deler av utbyggingsområdet. Det fremkommer også at muligheten for tilknytting sør for planområdet må utredes nærmere. Videre må det vurderes om dimensjoneringen av vannledningsnett i området er tilstrekkelig for ønsket utbygging og om dette eventuelt må økes.

***Forslagsstiller:** Rekkefølgekravene i planen vil sikre at det skal prosjekteres tilfredsstillende løsninger for vann-, og avløp ved rammesøknad. Det er gjort foreløpige utredninger av mulighetene for framføring av tilstrekkelige mengder vann, som viser at dette er løsbart. Forholdet til vannforsyning er dermed ivarett.*

Fra	Dato
Berit Helen Forsstrøm	09.01.2023

Innspill til reg plan.

Som nabo har jeg følgende innspill til reguleringsplanen. Jeg har også en del spørsmål som jeg håper kan avklares før videre utvikling av eiendommen.

Vedlegg 1 viser opprinnelig skisse av området som Brattskott AS kjøpte. Her ser vi at grensene ikke er de samme som på nåværende plan. Når ble disse endret? og på hvilket grunnlag?

Vi har stilt spørsmål om dette tidligere uten å få klare svar. Kommunen inviterte til oppmåling 22.04.2016, hvor alle møtte unntatt representant for Brattskott AS. Her ble grensemerkene påvist, men av en eller annen grunn ble det ikke trukket noen konklusjon. Se **vedlegg 2**.

Jeg legger også ved brev i **vedlegg 3**, hvor utbygger viser til min mann som et sannhetsvitne. Jeg vil understreke at min mann var i kontakt med flere potensielle grunneiere, det var ikke klart hvem som eide dette. Siden kommunen på den tiden ikke ga tillatelse til fradeling ble ikke eierforholdet avklart. Etter dette har vi funnet grensemerker som viser at det med stor sannsynlighet er Nordskoven som er den rettmessige eier av deler området planen gjelder for.

Vi har fått flere brev fra utbygger som ligner mer på trusselbrev enn noe fremleggelse av noe som tilsier at han rettmessig har ervervet hele området planen gjelder for. Jeg legger ved en kopi som eksempel **Vedlegg 4**.

Vedlegg 5 og 6 viser grensene vi mener er de rette. På **vedlegg 6** ser vi veien over fjellet mellom de oppmålte punktene. Historisk er det denne veien som var grensen mellom eiendommene. Finnes det annen historisk dokumentasjon på at dette er feil ber vi om at denne fremlegges.

Vedlegg 7 viser grensemerket som ble fjernet ved flytting/utbedring av Hovsveien 2021/22. Vi forventer at dette avklares før planen vedtas. Kopi av dette brev er sendt til den vi mener er rettmessig eier.

Når det gjelder veirett, blir vi igjen forundret over fremgangsmåten. Brattskott har inger rett til bruk av denne veien. Dette har det tidligere vært en dialog på. Dette regner jeg med at ansvarlig for utforming av reg. plan er kjent med. Jeg vil referere til brev fra Advokat Flo hvor han bekrefter at veien ikke skal brukes og medgir at ting må avklares, **vedlegg 8, 8_1 og 9**. Siden da har vi ikke sett noe dokumentasjon som tilsier at Brattskott AS har noen rett til bruk av denne veien. Veien tilhører 175/1 med bruksrett for alle oppsittere til veien. At det i matrikkelen er registrert 3 eiendommer med bruksrett har med at denne praksisen ikke ble videreført når det ble skilt ut en del tomter på 60 tallet. Alle oppsittere har lik bruksrett, men ingen rett til å gi bruksrett til andre.

Vi vil at det legges frem dokumentasjon som viser at trekanten vist i **vedlegg 2** er en del av området Brattskott AS kjøpte.

Vei etablert inn til Brattskott byggefelt må benyttes som innfartsvei til boligene.

Jeg understreker at vi ikke er mot utvikling av eiendommen, men at det er en del ting som må avklares før man går videre.

***Forslagsstiller:** Dette planforslaget har siden oppstart av planarbeidet tatt utgangspunkt i grensene som framgår av matrikkelen.*

Som følge av innspillet fra Forsstrøm ble det tatt tak i arbeidet med å fastsette grensene og avklare veiretten. Gjennom et rettsforlik i jordskifteretten den 23.08.2023 ble det bekreftet at eiendomsgrensene for gnr. 168, bnr. 154 (byggetomta), slik de framgår av matrikkelen, skulle gjelde. Det ble også fastslått at gnr. 168, bnr. 154 har veirett til veien helt syd i planområdet, og at utformingen av veien skulle kunne tilpasses behovet som utløses av planarbeidet (denne planen).

Historikken rundt eiendomsfastsettelsen ansees lenger som relevant for plansaken. Vedleggene er derfor ikke tatt inn i dette kommentardokumentet.