



Sammendrag av innkomne merknader med forslagsstillers kommentarer

Innhold

Viken Fylkeskommune, 31.10.2023	2
Forslagsstillers kommentarer	4
Statsforvalteren i Oslo og Viken, 01.11.2023	5
Forslagsstillers kommentarer	6
Statens vegvesen, 17.10.2023.....	6
Forslagsstillers kommentarer	7
NVE, 03.10.2023.....	8
Forslagsstillers kommentarer	8
Mattilsynet, 01.11.2023	8
Forslagsstillers kommentarer	9
Elvia, 19.10.2023	9
Forslagsstillers kommentarer	10
Grethe og Dag Skottene, 17.10.2023	10
Forslagsstillers kommentarer	10

Viken Fylkeskommune, 31.10.2023

To av de berørte eiendommene, Storgata 21 (Sangerhuset) og Dovregata 2 ble, med utgangspunkt i flyfoto, oppført en gang mellom 1905-1938, mest sannsynlig på 1920-tallet. Jørgen Bjelkes vei 3 ble oppført først på 1960-70-tallet.

Bevaring av eldre bygninger kan bidra til å redusere klimagasser og til å oppfylle flere av FNs bærekraftsmål. Byggenæringen står for en betydelig andel av klimagassutslippene. Eldre hus er allerede bygget og klimaavtrykket er satt. Med enkle grep kan eksisterende bygg ofte gjøres mer klimavennlige og energieffektive, og dermed gjenbrukes. Viken fylkeskommune mener derfor at det fra holdbarhetssynpunkt er bedre å bevare bygningene som fortsatt er i god stand.

Hvis kommunen likevel vedtar riving vil vi be om at det stilles krav på å ta vare på eldre bygningselementer, som takstein, granittfundament, vinduer, kledning, listverk mv., for gjenbruk.

Fylkeskommunen mener forslaget til ny bygning er overdimensjonert når det gjelder både volum og høyde i forhold til det omgivende småhusmiljøet med hager. Vi noterer også at tegningen som viser volumer gir inntrykk av at bebyggelsen i området er betydelig større og høyere enn i virkeligheten. På denne måten kan det gi inntrykk av at det nye bygget ikke er like stort. Hvis kommunen vedtar riving av eksisterende bygninger er det viktig at den nye bebyggelsen prøver å tilpasse seg omgivelsene. Vi mener at dette gjøres best gjennom å dele opp volumet i mindre, fritt stående volumer med lavere høyde. Inntil planområdet passerer Storgata som er hensynssone H570 kulturmiljø. Ifølge Sentrumsplanen §3.5.iii. omfatter hensynssone H570_11 viktig veiestetikk, og det er derfor viktig at bygninger som vender mot Storgata også er estetisk og visuelt tiltalende.

Anleggstrafikken vil i all hovedsak gå gjennom Storgata. Det er varslet at dette er skolevei. Videre går det tosidig sykkelfelt i storgata. Det er viktig at trafikksikkerheten og at løsningene for gående og syklende hensyntas i størst mulig grad under anleggsarbeidet. Spesielt på manøvreringsareal for store kjøretøy og i krysningspunktene mellom anleggstrafikk og gående og syklende er det viktig å sikre god sikt. Av hensyn til trafikksikkerheten anbefaler vi at renovasjon plasseres slik at renovasjonsbil ikke må manøvrere på interne areal for gående og syklende.

Av hensyn til trafikksikkerhet anbefaler vi at parkering samles på ett område i planen for å unngå mye intern trafikk. Parkeringskjeller er en god løsning for å få en effektiv bruk av arealene over bakken, men det bør vurderes en alternativ parkeringsløsning dersom bygging av parkeringskjeller ikke kan realiseres.

Det kan være hensiktsmessig å tilrettelegge for minst to sykkelparkeringsplasser for alle boenheter uavhengig av størrelse, da det er vanlig å eie mer enn én sykkel.

Deler av planområdet er støyutsatt. Vi viser til sentrumsplanens bestemmelser knyttet til støy og krav til luftkvalitet. Vi forutsetter at Klima- og miljødepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) legges til grunn for planarbeidet. Nødvendige tiltak for å oppnå tilfredsstillende støynivåer må sikres gjennom bestemmelser til planen. Det bør gjennom planprosessen vektlegges gode løsninger, hvor nye boenheter og utendørs oppholdsareal i størst mulig grad skjermes mot støy.

Det går fram av referat fra oppstartsmøte at området ligger i høydekategori suburban- tett bebyggelsen, men kan fortettes med «moderne hagebybebyggelsen», boliger i grønne omgivelser.

Vi er enige i kommunens vurderinger av utforming og høyder, blant annet at Ut fra 3D perspektiver ser det ut som at blokken blir noe massiv. Bebyggelsen bør brytes noe opp for å skape mer luft, og for å tilpasse seg villabebyggelsen mot sør og vest i større grad. I planbeskrivelsen til sentrumsplanen står det av «Ved regulering av større områder kan det vurderes innslag av ca. 4-5 etasjes bebyggelse.» I referat fra oppstartsmøte presiserer kommunen med: Kun innslag, kan ikke regne med at hele er denne høyden. Kommunen vurderer også saltak som positivt, siden det er førende for bygningstopologien i området.

Kommunens egen avdeling for miljørettet helsevern trekker fram sollys spesielt på balkonger og foreslår fellesrom samt tilrettelegging også for ulike behov som pleietrengende.

I planinitiativet er bebyggelsen vist som et bygg i 2-4 etasjer beliggende mot Storgata og Dovregata. Illustrasjonen viser kun bebyggelse med flatt tak i området, og dermed virker prosjektet mer «tilforlatelig» enn vi tror det er i virkeligheten. Det er kun Storgata 15 som har flatt tak i dag så vidt vi vet. Det er derfor viktig at det lages illustrasjoner som viser prosjektet både i gateløp og fra andre vinkler, med maksimum utnytting.

Det går fram at det skal være parkeringskjeller under bebyggelsen. Til å være i sentrum, er det relativt store høydeforskjeller. Det er viktig at parkeringskjeller ikke blir en sammenhengende sokkel på ett nivå med bebyggelse og utearealer over, uten at det tas hensyn til terrengforskjellene.

Det må redegjøres for at planen legger til rette for gode leke- og uteoppholdsarealer minimum i tråd med sentrumsplanens krav. Lekearealene bør synliggjøres og sikres i plankartet slik at det er mulig å vurdere kvaliteter knyttet til f.eks. sol, størrelse og sikkerhet. Vi vil anbefale lekearealer på bakkeplan, siden felles lekearealer på terreng er viktig for samhandling og sosialisering.

Utearealer på tak vil etter vår erfaring ikke bli brukt like mye som planlagt, spesielt ikke av barn og unge, så vi vil heller anbefale hovedvekten av felles utearealer på bakkeplan i tillegg til private på balkonger. Balkonger bør ikke krage ut over gategrunn, både fordi det oppleves privatiserende, gjør at gateløpet virker smalere, og det er fare for fallskader fra balkong ned på gående under.

Det må legges til rette for gode og inkluderende løsninger som ivaretar universell utforming. Universell utforming er nedfelt i § 1-1, formålsparagrafen i plan- og bygningsloven, der det står at prinsippet om universell utforming skal ligge til grunn for planlegging og kravene til det enkelte byggetiltak. Dette betyr at likeverdige muligheter til samfunnsdeltakelse skal fremmes gjennom plan- og bygningslovens system og bestemmelser. Universell utforming er en samfunns kvalitet med særlig betydning for personer med funksjonsnedsettelse, jf. regjeringens handlingsplan for Bærekraft og like muligheter – et universelt utformet Norge (2021–2025) - regjeringen.no og Veileder i universell utforming - regjeringen.no (mai 2021),

Siden det er vist en trekkke i temakart grønnstruktur, bør kommune vurdere om det også bør sikres en midt- rekke også forbi kvartalet her siden det er opphold i svingen forbi planområdet, eller om det bør settes av areal. Vegetasjon er ikke bare viktig som en visuell sammenheng, men også viktig for sammenhengende traseer som bidrar til biologisk mangfold. Plassering av trær, både eksisterende som skal bevares, og nye som skal etableres, bør sikres i plankart og bestemmelser med en tilstrekkelig sikkerhetssone for røttene.

Området ligger innenfor faresone ras- og skredfare. Arealplanlegging som tar hensyn til flom- og skredfare er det viktigste virkemidlet for å forebygge tap og skader fra disse naturfarene, i



dagens og et fremtidig klima. Kommunen har et generelt ansvar for å ivareta befolkningens sikkerhet og trygghet. Plan- og bygningsloven pålegger kommunen å forebygge risiko gjennom sin rolle som kommunal planmyndighet.

Utbyggingen må i størst mulig grad styres utenom fareområder. Der dette ikke er praktisk mulig, må det fastsettes hensynssoner med bestemmelser som ivaretar sikkerheten i samsvar med sikkerhetskravene i byggeteknisk forskrift (TEK17). Private planleggere og kommunene må utrede flom- og skredfare som en del av ROS- analysen, og innhente sakkyndig bistand når det er nødvendig. NVEs retningslinjer «Flaum- og skredfare i arealplaner» beskriver hvordan dette bør gjøres. Kommunene har ansvaret for at farene er kartlagt, vurdert og tatt tilstrekkelig hensyn til når planer vedtas.

Planområdet vil bli liggende høyere enn eksisterende boligområder, og det må sikres at disse ikke får økte utfordringer med overflatevann ved utbyggingen. Overvannet må håndteres og forsinkes på egen eiendom, og løsninger for dette bør gå fram ved offentlig ettersyn.

Varselet er forelagt kulturarv- arkeologi som ikke har merknader til saken. Vi ber om at planarbeidet vurderes i forhold til boligsosiale forhold for å styrke sentrum som et attraktivt og også mangfoldig bo- og oppvekstområde.

Forslagsstillers kommentarer

Planforslaget medfører at all bebyggelse innenfor planområdet saneres.

Tilbakemeldingene som gjelder volum og høyder tas til orientering. Forslagsstiller har utarbeidet et konsept som sikrer er godt tilpasset prosjekt i tråd med sentrumsplanens høydebestemmelser. Grunnet det relativt lille planområdet ansees det ikke som mulig å dele opp bebyggelsen i flere frittliggende bygningsvolumer.

Det er foreslått plassering av nedgravde containere i Dovregata.

Parkering er samlet i en felles parkeringskjeller.

Sentrumsplanens krav til sykkelparkering er lagt til grunn for planforslaget.

Støyproblematikken er en sentral del for utforming av bebyggelsen. Nesten alle leilighetene er gjennomgående leiligheter, og alle har tilgang til stille side.

Illustrasjoner som ble vist i planinitiativet var kun et meget enkelt volumstudie. I videre planprosess er det utarbeidet et gjennomarbeidet skisseprosjekt som viser rammene i planforslaget.

Parkeringskjelleren er utformet som en integrert del av prosjektet.

Sentrumsplanens krav til leke- og uteoppholdsarealer er fulgt opp i planforslaget. Alle felles leke- og uteoppholdsarealer er løst på terreng.

Universell utforming legges til grunn for hele prosjektet.

Det er gjennomført en geoteknisk utredning i forbindelse med planarbeidet.

Områdestabiliteten er dokumentert.

Det er utarbeidet en VAO-plan som del av planarbeidet.

Statsforvalteren i Oslo og Viken, 01.11.2023

Vi ser positivt på et planforslag som legger til rette for utbygging og god utnyttelse av et sentralt område av byen. Vi anbefaler i utgangspunktet at reguleringsplaner følger opp føringene i kommunens overordnede planer. I den grad det foreslås avvik må dette belyses og vurderes særskilt.

Støyforholdene må avklares så tidlig som mulig i planprosessen, slik at dette blir premissgivende for planlegging av bebyggelsen. Flest mulig av boenhetene bør tilfredsstillende anbefalte grenseverdier i tabell 2 i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021). Det må gjøres en grundig vurdering av lokalisering av bebyggelse, planløsninger og utearealer. I den grad det skal aksepteres avvik fra anbefalte grenseverdier må det sikres at alle boenheter har tilgang til stille side (uten tiltak nært boenheten), hvor soverom kan plasseres. For de fasader som er støyutsatt kan det aksepteres bruk av avbøtende tiltak for dempet fasade. Støyrapporten må vise hvilke tiltak det planlegges for, og hvilken effekt de har. Det må begrunnes hvorfor man har valgt disse avbøtende tiltakene. Dette for at kommunen, og andre, skal kunne vurdere bokvaliteten.

Reguleringsbestemmelsene skal være entydige og konkrete, og tilpasses planen og støysituasjonen. Det må spesifikt bestemmes hvilke tiltak som aksepteres. Det må også vurderes kompensierende tiltak som tilgang til sol og lys, utsikt, gode uteoppholdsarealer, rekreasjonsområder og andre faktorer som fremmer trivsel og helse.

Føringene i Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning tilsier at det bør benyttes naturbaserte løsninger for håndtering av overvann. Det forventes at episoder med kraftig nedbør øker vesentlig i både intensitet og hyppighet, og fører til mer overvann. I klimaprofilen for Østfold anbefales det et klimapåslag på minst 40 % på regnskyll med kortere varighet enn 3 timer.

Håndtering av overvann og bevaring/etablering av naturelementer/utearealer bør ses i sammenheng slik at man kan etablere overvannsløsninger som også bidrar positivt til naturmangfold og et spennende utemiljø.

Vi anbefaler å ta i bruk Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) kartbaserte veiledning for reguleringsplaner. Ellers vil vi vise til relevante veiledere utgitt av NVE. Områder med sårbarhet og risiko må identifiseres i plankart og sikres gjennom bestemmelser i planen i tråd med ovennevnte føringer. Vi anbefaler DSB sin veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging for utarbeidelse av ROS-analysen.

De rikspolitiske retningslinjene for å styrke barn og unges interesser i planleggingen må følges opp. Vi viser spesielt til punkt 5b om tilstrekkelige lekearealer for barn i alle aldre. En vurdering av lekemulighetene i planområdet og i nærmiljøet for øvrig skal følge planforslaget, og tilstrekkelige arealer for lek må sikres i planprosessen. Vi mener lekeareal må legges på bakkenivå, slik at de er tilgjengelige for barn uten å måtte gå inn via bebyggelsen. Nye Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027 ble vedtatt 20. juni 2023.

Følgende statlige planretningslinjer ser ut til å være relevante føringer for planarbeidet:

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018).
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014).

- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)

Forslagsstillers kommentarer

Planforslaget er utarbeidet innenfor rammene i gjeldende sentrumsplan.

Det er utarbeidet en egen støyutredning, og støyproblematikken er en viktig premisse for utforming av bebyggelsen. Alle leilighetene i prosjektet er sikret tilgang til stille side.

Det er utarbeidet en VAO-plan, som blant annet tar for seg løsninger for overvannshåndtering.

De nevnte rikspolitiske retningslinjene legges til grunn for videre planarbeid.

Statens vegvesen, 17.10.2023

Det er en overordnet nasjonal strategi om å øke andelen syklende. Sykling gir god helse, sykling er bra for miljøet og sykling er god samfunnsøkonomi. For å oppnå dette er det blant annet viktig å etablere sammenhengende hovednett for sykkeltrafikk i byer og tettsteder, herunder å sørge for sikker sykkelparkering. Planen bør derfor vise hvordan den kan knyttes til rutenettet som inngår i «Hovedsykkelveier i Sarpsborg og Fredrikstad».

Det bør videre tas inn en reguleringsbestemmelse som setter minimumskrav til antall sykkelparkeringsplasser, krav om plassering nært inngangsparti, krav til standard ved at plassene skal ha tak og at det skal være mulig å låse fast syklene. Det bør også tilrettelegges for lading av elsykler, jf. sentrumsplanens bestemmelse § 5.3 bokstav b om sykkelparkering.

Vi viser også til sentrumsplanen, bestemmelse § 6.11 bokstav a punkt ii, som setter krav til at gående, syklende og kollektiv skal prioriteres ved utforming av veganlegg. Vi anbefaler at tiltakskatalogen for transport og miljø benyttes i videre planarbeid for å tilrettelegge for sykkel og gange.

Luftforurensning bør utredes i en luftfaglig rapport i henhold til Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520. Luftforurensningens betydning for planen må vurderes, inkludert avbøtende tiltak og mulig plangrep slik at forurensningen spesielt på uteoppholdsareal og innendørs blir lavest mulig. Avbøtende tiltak må innarbeides i planforslaget og bestemmelsene.

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.

Sentrumsplanen, bestemmelse § 4.6 om støy, åpner for at grenseverdiene i T-1442/2016 (tabell 3) kan fravikes. (Tilsvarende grenseverdier er tatt inn i tabell 2 i T-1442/2021.) Bestemmelsen setter vilkår som skal være oppfylt ved bygging i gul og rød støysone. Vi forutsetter at vilkårene må være entydige (skal-krav) og tas inn som bestemmelse til reguleringsplanen.

Ut fra statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging skal det i by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon. I områder med stort utbyggingspress bør det

legges til rette for arealutnyttelse utover det som er typisk. Samtidig bør hensynet til gode uteområder, lysforhold og miljøkvalitet tillegges vekt, i tråd med statlige normer og retningslinjer.

Planområdets beliggenhet og nærhet til sentrum, sykkelvegruter og bussholdeplasser gjør at vi oppfordrer til høy utnyttelse av arealene i samsvar med kommunedelplan Sarpsborg sentrum 2019-2031 (sentrumsplanen).

Reguleringsplanen må redegjøre for og vise hvordan universell utforming ivaretas, for eksempel skal transportsystemet være universelt utformet. Vi viser til hefte med tips, erfaringer og gode råd knyttet til universell utforming og forslag til reguleringsbestemmelser i rapporten om universell utforming og reguleringsbestemmelser.

Parkeringsavgifter og tilgang til parkeringsplasser har stor betydning for bilbruken. Parkeringsbegrensning bør derfor i større grad brukes som trafikkregulerende virkemiddel. For bedre arealutnyttelse bør parkering legges under bakken. Det bør settes maksimaltall for antall parkeringsplasser, jf. sentrumsplanen, bestemmelse § 5.3 bokstav a, om bilparkering.

Det må utredes hvordan planområdet kan 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.

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 trafikkkarealer 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.

Det bør gjennomføres en trafikkanalyse for å utrede trafikale konsekvenser med tanke på dimensjonering og valg av løsninger. Analysen bør omfatte vurdering av trafikksikkerhet og trafikkavvikling i kryss og avkjørsler. Trafikkanalysen gir også grunnlag for vurdering av fremtidige støyforhold.

Forslagsstillers kommentarer

Planområdets tilknytning til nettverk for gående og syklende er belyst i planbeskrivelsen.

Sentrumsplanens krav til sykkelparkering er fulgt opp i planarbeidet.

På bakgrunn av trafikk tallene i Storgata ser ikke forslagsstiller behov for en egen utredning av luftkvaliteten. Det vil være tilstrekkelig å basere seg på allerede eksisterende kartlegging. Det er også slik at leiligheter som er godt utformet med tanke på støy også ivaretar luftforurensing på en god måte.

Det er utarbeidet en egen støyutredning, og støyproblematikken er en viktig premiss for utforming av bebyggelsen. Alle leilighetene i prosjektet har tilgang til stille side.

Forslagsstiller er enig i at en høy arealutnyttelse er i tråd med overordnet plan.

Reguleringsbestemmelsene inneholder makstall for parkering ihht. sentrumsplanen.

Det er redegjort for kollektivdekningen i planbeskrivelsen.

Fortausarealer er utformet i samråd med Sarpsborg kommune.

Det er utarbeidet en egen trafikkutredning i forbindelse med planarbeidet.

NVE, 03.10.2023

NVE vil prioritere å gi konkrete innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. På grunn av stor saksmengde i forhold til tilgjengelige ressurser har ikke NVE kapasitet til å gå konkret inn i alle varsler om oppstart til reguleringsplaner. Etter en faglig prioritering gir vi bistand til de kommunene som har størst behov.

NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplan er en veileder som leder dere gjennom alle våre fagområder og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Vårt innspill er at dere går gjennom denne kartbaserte veilederen og bruker den i planarbeidet. Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

Kommunen må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging.

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt planer som sendes på høring til NVE.

Forslagstillers kommentarer

Tas til orientering.

Mattilsynet, 01.11.2023

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. Vi er kjent med at VA-nettet i Sarpsborg sentrum er relativt komplisert med varierende standard og kapasitet. Mattilsynet forventer derfor at forholdene som tas opp i referatet fra oppstartsmøtet hensyntas i det videre planarbeidet. Det er viktig at man i forbindelse med planarbeidet vurderer hvordan utbyggingen påvirker drikkevannsforsyningen også utenfor planområdet.

Ifølge kommunen vil utbyggingen medføre behov for oppgraderinger av kommunalt VA- nett utenfor planområdet. Mattilsynet forventer derfor at dette sikres i tett dialog med kommunen i det videre planarbeidet.

Mattilsynets forventninger til det videre planarbeidet.

- Det må utarbeides en overordnet rammeplan for VA. Denne må vise hvordan området skal forsynes med drikkevann og kapasiteten på forsyningsvannet. Kapasitet og forsynings sikkerheten for drikkevann vil være dimensjonerende for hvor stor utbyggingen kan være. Rammeplanen må godkjennes av kommunen.
- Det må stilles relevante rekkefølgekrav som sikrer at teknisk infrastruktur som vann- og avløpsanlegg, er opparbeidet og godkjent. Dette bør senest være dokumentert før igangsettingstillatelse gis.
- Det må sikres tilstrekkelig kapasitet til å gi en forsvarlig tilgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig mengder med drikkevann, samt slokkevann, jf lov om planlegging og byggesaksarbeid 27-1.

Forslagsstillers kommentarer

Tas til orientering.

Elvia, 19.10.2023

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 med spenning til og med 22 kV inngår i distribusjonsnettet for elektrisk energi og er bygget i medhold av områdekonsesjon

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.

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 effektiv vurdering av planområdet og dermed avklare om det er behov for en ny nettstasjon.

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

Forslagsstillers kommentarer

Tas til orientering. Forslagsstiller har vært i dialog med Elvia for å avklare behov for nettstasjon. Konklusjonen ble at effektbehovet kan løses innenfor eksisterende trafo.

Grethe og Dag Skottene, 17.10.2023

Vi bor i en gammel enebolig i Krusesgate 30b rett nedenfor den planlagte utbyggingen. Vi bor på hjørnet til Jørgen Bjelkes vei/Krusesgate. Det er med andre ord bare ett hus mellom vår eiendom og utbyggingen.

Vi har bodd her i mange år og kjenner grunnforholdene i området godt. Mange av husa her på Grotterødløkka har fått setningsskader pga. leirgrunnen vi bor på. Vi er naturlig nok engasjert av at den planlagte utbyggingen ikke skal gjøre ytterligere skade på eiendommen vår. Særlig tenker vi på rystelsene som kommer hvis/når grunnen skal sikres og få kontakt med fjell. Vi er klar over at dette er vanskelig å unngå, men er veldig spent på hvilke følger det kan få.

Det som derimot bør være mulig å unngå, er en økt trafikk-belastning med tung-trafikk i forbindelse med utbyggingen. Gatene her nede er på ingen måte dimensjonert for en slik trafikk. Storgata derimot belastes jo daglig med all slags trafikk. Vi håper og tror at det vil være mulig å lede trafikken slik at vi unngår økt tung-trafikk i Jørgen Bjelkes vei og i Krusesgate. Vi ber om at dette hensynet blir ivaretatt hvis/når nedrivning og utbygging starter.

I tillegg bemerker vi at en bygningskropp på 16 leiligheter er et mer «sympatisk» prosjekt så nær vårt boligområde enn 25 leiligheter. Vi har sett begge alternativer nevnt i media.

Forslagsstillers kommentarer

Det er som del av planarbeidet utført geotekniske prøvetakninger innenfor planområdet. Reguleringsbestemmelsene stiller spesifikke krav til gjennomføring av anleggsperioden.

