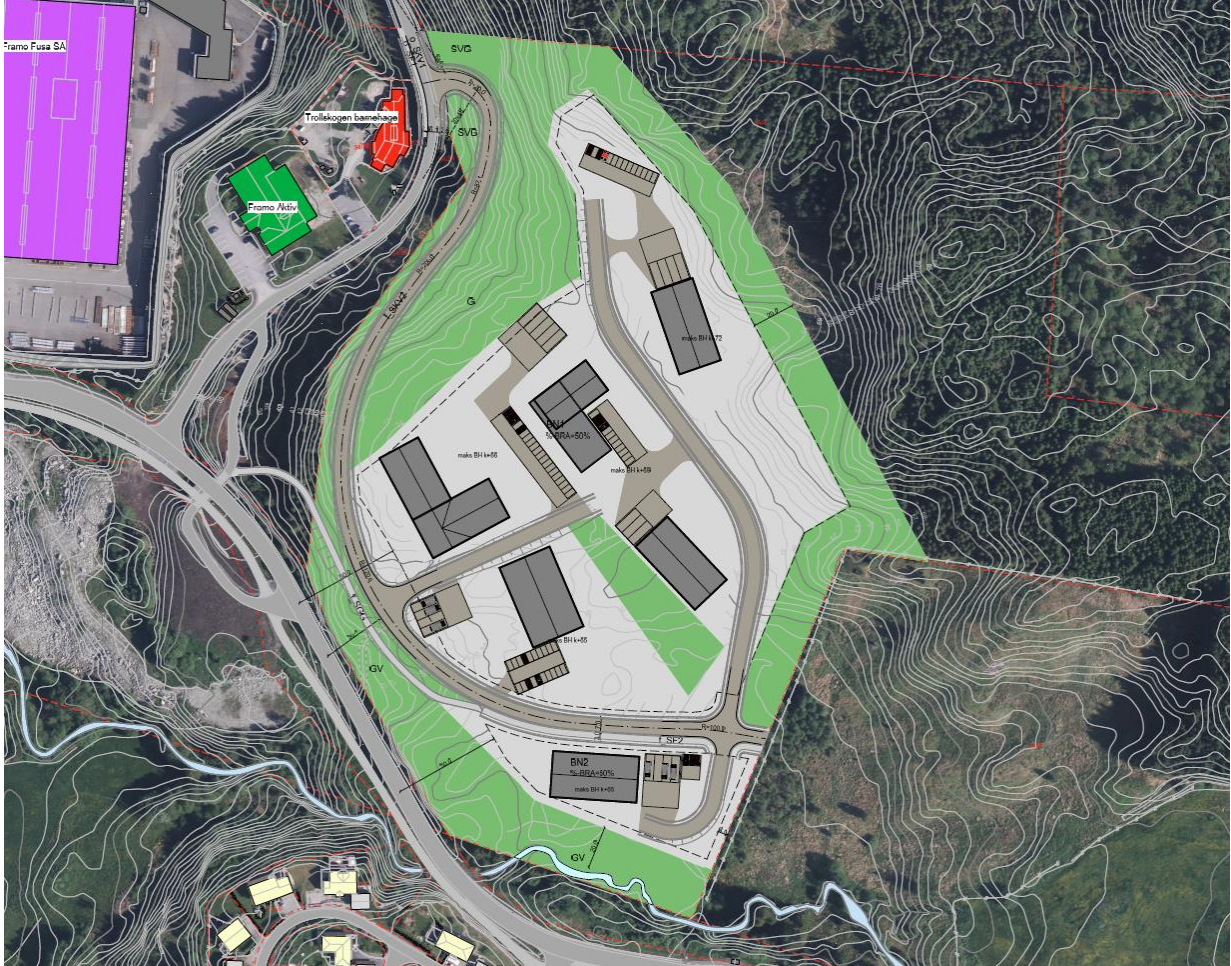


Oppsalmarka Næringsområde



GNR. BNR. 34/4 i Fusa Kommune.
Arealplan-ID:

VA-Rammeplan tilknyttet ny reguleringsplan

Utarbeida: 29.08.2018
Revidert: 03.09.2018

I samband med utarbeiding av reguleringsplan for Oppsalmarka Næringsområde (gnr./bnr. 34/4) i Fusa Kommune er det utarbeida ein VA-rammeplan.

I samband med utarbeiding av VA-rammeplanar skal følgjande tema omtalast og problemstillingar knytt til desse skal dokumenterast slik at tiltak kan skildrast:

- Eksisterande og planlagde leidningsnett for vatn, avløp og overvatn
- Vurdering av behov for tekniske installasjonar som pumpeanlegg, reinseanlegg eller liknande og avsetting av areal til desse på plankartet.
- Omfang av behov for nytt leidningsnett utanfor planområde ved behov for tilknytting til eksisterande offentleg eller privat anlegg eller utslepp til sjø.
- Avklaring knytt til eigarskap av nytt VA-Anlegg.
- Nedbørfeltet. Omtale av eksisterande avrenningsmønster og planlagde endringar samt flomvegar
- Risiko for mogeleg forureining av overvann og resipientar nedanfor planområdet
- Vurdering av elver og bekker i planområdet. Er det mogeleg å ivareta eller opne opp desse

I tillegg skal VA-rammeplanen dokumentere forhold som er nemnt i eventuelle undervegs møte eller i eventuelle merknader som har kome inn ved varsel om oppstart av planarbeidet.

For krav til løysingar ver det vist til gjeldande VA-norm for Fusa Kommune.

Denne VA-rammeplanen skal utarbeidast i samsvar med krava i vedteken VA-Norm til Fusa Kommune og danne grunnlag for seinare utarbeiding av ein teknisk plan i samband med byggjesøknad.

1. Bakgrunn for utarbeiding av planen på gnr./bnr. 34/4 med fleire, Oppsalmarka Næringsområde og omtale av planen.

Reguleringsplan omfattar eit i dag ikkje utbygd område nord for Fv552 og Steinbruelva og øst / sør for eksisterande bebyggelse i Oppsalmarka. Her ligg mellom anna eksisterande bustadfelt, Framo Aktiv og den kommunale barnehagen. Område ligg i eit terreng med fall delvis mot Steinbruelva i sør og mot Fv552 / kommunal veg i vest og nord. Øst for området ligg terrenget høgare enn planområde. Planområde er på om lag 7,2 hektar og har omlag følgjande fordeling når det gjeld arealbruk:

Arealbruk	Areal i hektar	Andel av samla areal
Næringsområde	4,7 ha	60 %
Vegnett	0,8 ha	16 %
Grøntstruktur	1,7 ha	24 %

I planforslaget er det foreslått to næringsområde med adkomstveg og grønt struktur. Næringsområde BN2 er i illustrasjonsplanen vist som ei næringstomt, medan det større næringsområde BN1 er i illustrasjonsplanen vist som fleire tomter med internt vegnett. Til saman er det vist 6 ulike næringstomter i planen. Det er foreløpig ikkje avklart i detalj kva type næring som kan bli lokalisert i området

2. Eksisterande forhold

Viser til vedlagt teikning H1. Det går i dag eksisterande kommunale hovudleidning for spillvatn saman med hovudleidning til Skjørsand og Fusa Vassverk i den kommunale vegen inn til Oppsalmarka bustadområde. Dette er ein 160 mm vassleidning og ein 160 mm spillvassleidning. Det er ikkje noko større eksisterande overvassanlegg i nærleiken. Det er eit anlegg knytt til den kommunale vegen, men dette har ikkje kapasitet til å handtere noko særleg auka vassmengde. Det er tilstrekkeleg trykk på vassleidningen til å kunne forsyne næringsområdet.

3. Prinsippløysing for nye anlegg knytt til vatn og avløp.

Viser til teikning H1. Det vert etablert ny trase for vatn og spillvatn opp til næringsområde om lag som vist på teikning. Endeleg trase kan, i teknisk plan avvika noko frå det som er vist på vedlagt teikning. I hovudtrekk vil då leidningsanlegget bli bygd i ny adkomstveg.

4. Nye anlegg for vassforsyning

Viser til vedlagt teikning H1.

Det er noko uklart kva type næring som vert etablert i området. Som illustrasjonsplanen viser er det planlagt om lag 6 ulike næringsstomter. Den næring som blir etablert i området vil kunne vere ulike næringar knytt til produksjon eller service, eller næringsstomter som meir er i bruk til lager og administrasjonsbygg til lokale bedrifter.

Samla vassforbruk for dei 6 næringsstomtene er vurdert å gi eit dimensjonerande vassforbruk på om lag 1,2 l/s.

Det er uklart om det skal etablerast næringsbygg med krav om sprinkleranlegg. Dette må avklarast ved utarbeiding av teknisk plan. Men det må etablerast tilstrekkeleg brannvassdekning med uttak i nye vasskummar /hydrantar inne i næringsområde. Det vert difor ført ny 160 mm PE SDR11 vassleidning inn i næringsområde. Endeleg dimensjon på leidning må avklarast med vassverket under utarbeiding av teknisk plan før innsending av byggesøknad.

Utarbeiding av teknisk plan må dokumentere at krav til brannvassdekning er ivaretatt.

5. Nye anlegg for avløp

Viser til vedlagt teikning H1.

Det vert etablert ein ny 160 mm PP SN8 spillvassleidning inn i næringsområde. Detaljar knytt til plassering av kummar og leidningsnett internt på område BN1 må avklarast i teknisk plan. Teikning H1 viser ei løysing basert på illustrasjonsplanen. For tomt BN2 kan det vere aktuelt at spillvatn må pumpast opp i nytt leidningsnett. Detaljar om dette må avklarast i teknisk plan. Det er ikkje nødvendig å sette av eige areal i reguleringsplanen til ein slik stasjon. Dersom det vert aktuelt å etablere ein lokal privat pumpestasjon for BN2 kan denne etablerast inne på næringsområde

6. Vurdering av behov for tekniske installasjonar som pumpeanlegg, reinseanlegg eller liknande

Det er ikkje behov for å sette av areal i planen til nye tekniske anlegg som pumpestasjonar, høgdebasseng eller reinseanlegg. Planområde får tilknytning til offentleg avløp gjennom sjølvfall og trykkforholda knytt til vassforsyning er opplyst å vera tilfredsstillande. Det kan bli behov for å etablere ein privat pumpestasjon på BN2, men dette kan ikkje avklarast før utarbeiding av teknisk plan då ser på kva høgde veg og bygg på BN2 kjem på.

7. Omfang av behov for nytt leidningsnett utanfor planområde ved behov for tilknytning til eksisterande offentleg eller privat anlegg eller utslepp til sjø.

Som vist på teikning H1 er det ikkje behov for noko nye VA-anlegg utanfor planområdet for å få til ei tilknytning til eksisterande hovudleidningar med unntak av ein liten strekning som vist på teikningen frå adkomstvegen og ned til eksisterande anlegg ved dagens kommunale veg.

8. Avklaring eigarskap av nytt VA-anlegg.

Me viser her til lov om kommunale vass- og avløpsleidningar som tredde i kravt 01.07.2012. I denne lova står det mellom anna følgjande:

Nye vass- og avløpsanlegg skal vere eigd av kommunar. Eksisterande vass- og avløpsanlegg kan berre seljast eller på annan måte overdragast til kommunar. Vesentleg utviding eller samanslåing av eksisterande private anlegg kan berre skje med løyve frå kommunen etter § 2.

I lova her er det med vass- og avløpsanlegg meint hovudleidningar for vatn og avløp, pumpestasjonar, høgdebasseng, anlegg for handtering og reinsing av vatn og avløp m.m.

Lova her gjeld ikkje for mindre vass- og avløpsanlegg.

Når det gjeld private VA-anlegg seier lova følgjande under §2:

Kommunen kan etter søknad gi løyve til samanslåing eller vesentleg utviding av eksisterande privat vass- og avløpsanlegg eller til etablering av nytt anlegg dersom

det private anlegget ligg så langt frå kommunalt vass- og avløpsanlegg at kommunen ikkje kan krevje at -busetnaden som det private anlegget tener eller skal tene skal knytast til det kommunale anlegget med heimel i plan- og bygningslova § 27-1 og § 27-2, eller

kostnadene ved å knyte seg til det kommunale anlegget vil vere uhøveleg store eller andre særlege omsyn talar for det.

Nye anlegg etter første ledd skal organiserast som andelslag eigd av brukarane. Kommunen avgjer om det elles skal stillast særlege vilkår for løyvet.

Ved samanslåing eller vesentleg utviding av eksisterande anlegg avgjer kommunen om det skal stillast særlege vilkår for løyvet. Når særlege omsyn talar for det, kan kommunen krevje at anlegget skal organiserast som andelslag eigd av brukarane.

Ny hovudleidning for spillvatn vert difor kommunal medan avstikk til tomter vert private anlegg. Ny hovudleidning for vatn vert eigd og drifta av Skjørsand og Fusa Vassverk. Ved innsending av tekniske planar og ved byggjesøknad for den enkelte tomt må det dokumenterast at tomt har tilknytning til det nye hovudnettet. Omfang av det nye hovudleidningsnettet er markert med gult på teikning H1.

9. Overvasshandtering. Omtale av eksisterande avrenningsmønster og planlagde endringar samt flomveggar

Planområde er på om lag 7,2 hektar og har som omtalt fall både mot Steinbruelva og mot Fv552/kommunal veg. Grense mellom dei to nedslagsfeltene er vist på teikning H2. Ved utarbeiding av teknisk plan må overvatn først mot Steinbruelva, men skal fordrøyast for utslepp til elva. I utarbeiding av teknisk plan må ein og då dokumentere i kva grad det er fare for at overvatn kan bli forureina av aktiviteten i næringsområde og ein må dokumentere tiltak dersom det er krav om dette.

For overvatn i nedslagsfelt 2 med fall mot eksisterande vegnett skal overvatn infiltrerast til grunnen. I dette nedslagsfeltet er det ikkje eksisterande bekker eller elver som har kapasitet til å ta i mot overvatn frå det utbygde næringsområde. I tillegg må det kontrollerast at overvatn frå utsprengte grøfter i adkomstvegen ikkje fører auka mengde overvatn frå nedslagsfelt 1 og inn i felt 2.

Ved infiltrasjon av overvatn må ein sikre at ein ikkje får skade på terreng og auka avrenning ned mot eksisterande vegnett. Dette gjeld spesielt for delar av område BN2 og adkomstveg i nedslagsfelt 2.

Området har i dag ein avrenningskoeffisient på om lag 0,4 (skogsområde). Etter avslutta utbygging vil denne kunne auke til om lag 0,6 for veg og næringsområda.

Detaljane for utbygginga av det enkelte bustadområde er ikkje avklarte slik at ved innsending av byggesøknad må ein saman med situasjonsplan for utbyggingsområde dokumentere at auke i andel dette

flater som følgje av endra utbygging (tak, veger og parkeringsplassar) vert handtert med fordrøyning og infiltrasjon til grunnen eller trygg overføring til Steinbruelva.

Dette skal dokumenterast i tråd med krava i VA-Norm til Fusa Kommune. Ein skal og ved innsending av teknisk plan dokumentere eventuell endring i avrenningsmønster og i flomvegar.

Det er ikkje større bekker eller anna vassårer inne i planområdet området som tyder på at område er utsett for særleg flom. Men ein auke i avrenning til Steinbruelva vil vere uheldig då dette kan føre til auka flom i denne elva. Det må derfor gjerast tiltak slik at ein ikkje aukar belastninga på elva.

I periodar med mykje nedbør vil ein likevel kunne oppleve at infiltrasjonskapasitet og kapasitet til mindre vassfar/bekker ikkje er tilstrekkeleg og at ein dermed får avrenning på overflata. Ei slik avrenning vil i stor grad følgje vegnettet eller lågbrekk i terrenget. Ved innsending av tekniske planar skal ein dokumentere at det er tatt omsyn til slik avrenning.

10. Risiko for mogleg forureining av overvann og resipientar nedanfor planområdet

I forslag til reguleringsplan er område satt av til næring. Ved innsending av tekniske planar og seinare ved byggesøknad for den enkelte tomt skal type næring dokumenterast og type tiltak for å unngå forureining av overvatn og grunnvatn dokumenterast.

Eikelandsosen



André Bjørndal

Vedlegg:

- Teikning H1 rev. Eksisterande og nye VA-anlegg med brannvassdekning
- Teikning H2 rev. Nedslagsfelter