

MERKNADSOVERSIKT FOR HØRING AV FORSLAG TIL DETALJREGULERINGSPLAN

Plan 0545.00 – Detaljregulering for bustader i BK3, Kvernaland.

Under høringen 10.02.2023 - 27.03.2023 har det kommet inn 10 merknader fra følgende høringsparter:

Offentlige myndigheter og interesseorganisasjoner

- 1.) Lyse Lnett AS, datert 23.02.2023
- 2.) Time kommune, kommunalteknikk, datert 28.02.2023
- 3.) Time kommune, Senior- og brukarrådet, datert 07.03.2023
- 4.) Statens vegvesen, datert 09.03.2023
- 5.) Time kommune, ungdomsrådet, datert 09.03.2023
- 6.) NVE, datert 23.03.2023
- 7.) Statsforvalteren i Rogaland, datert 23.03.2023
- 8.) Rogaland fylkeskommune, datert 14.04.2023

Grunneiere og andre rettighetshavere:

- 9.) Morten Sandland, datert 28.02.2023 og 14.03.2023
- 10.) Jens Rune og Karen K. Thomassen, datert 23.03.2023

Lyse Elnett, datert 23.02.2023

- *Lyse har ingen kommentarer til bestemmelsene for detaljreguleringen i plan 0545, da deres anmerkninger er medtatt i bestemmelsene.*
- *Lyse Lnett presiserer at det må etableres en nettstasjon i prosjektet for planområdet.*

Forslagsstillers kommentar:

Etablering av trafo/nettstasjon er sikret i planen gjennom plankart og bestemmelser.

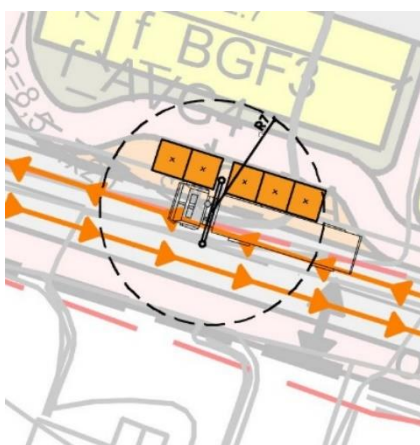
Plansjefens kommentar:

Time kommune, kommunalteknikk, datert 28.02.2023

- *Avdeling Samferdsel stiller spørsmål ved om Frøylandsvegen er dimensjonert for mer trafikk, da vegen allerede betjener et stort område i dagens situasjon.*
- *Det gjøres oppmerksom på eksisterende sporsluse og hvorvidt den er tilpasset renovasjonsbil.*
- *Det presiseres at det ikke er tegnet inn en lomme ved renovasjonskontainerne, trafikk vil derfor bli stoppet under tømning.*
- *Det stilles spørsmål ved om det er tilstrekkelig sikt i avkjørsler.*
- *Det gjøres oppmerksom på at inntegnet snuhammer ikke er i tråd med kommunal standard. Fortau med bredde 1,5 m er ikke iht. kommunal norm.*
- *Det oppfordres til å legge til rette for færre og større p-plasser, framfor mange og små p-plasser.*
- *Avdeling for Vann og avløp gjør oppmerksom på at det ikke er tydelig hvor det er planlagt at fordrøyningsmagasinet skal plasseres.*

Forslagsstillers kommentar:

- Forslagsstillers vurdering er at Frøylandsvegen har en standard med 5,0 m vegbredde og tilhørende regulert fortau på 2,5 m som vurderes til å ha kapasitet til foreslått økning i trafikkmengde. Dette anses også som avklart på overordnet nivå ved inntakelse av felt BK3 til boligformål i gjeldende kommuneplan.
- Eksisterende sporsluse er tilpasset renovasjonsbil slik at den kan passere slusen.
- Det er tilstrekkelig areal ved renovasjonsanlegg til at høyre kjørefelt er holdes åpent og biler kan passere ved tømning av containere, ref. illustrasjon fra RTP:



- Ved omarbeiding av planforslaget legges det kun opp til private avkjørsler innenfor felt BK1. Frisikt er sikret gjennom byggegrensener og bestemmelser. Etersom det kan etableres mellom 6 til 8 boliger innenfor feltet vurderes det som uhensiktsmessig å regulere inn frisiktsoner.
- Ved omarbeiding av planforslaget er interne vegløsninger endret, og det legges ikke opp til snuplass for større kjøretøy inne på feltet. Renovasjonsbil skal ikke inn på planområdet ved tømning av containere.
- Ved omarbeiding av planforslaget er parkeringsløsning endret. Det legges opp til tre felles parkeringsplasser, samt parkeringskjeller for blokkbebyggelse.
- Plassering av løsning for overvannshåndtering, i form av regnbed, vises i planens VA-rammeplan, og er ikke regulert inn i plankartet.

Plansjefens kommentar:

Time kommune, Senior- og brukarrådet, datert 07.03.2023

Senior og brukarrådet ber om at det sikres at alle interne veier har fast dekke med tanke på tilgang til renovasjon.

Forslagsstillers kommentar:

- Interne veger og gangveger er planlagt anlagt med fast dekke – dette er sikret i planens bestemmelser.

Plansjefens kommentar:

Statens vegvesen, datert 09.03.2023

- *Statens vegvesen stiller seg positiv til at det reguleres inn fortau langs Frøylandsvegen, men vil anbefale at det reguleres inn fortau til alle boenheter i planområdet (BK3 og BK6-7).*
- *Muligheter for trygg kryssing av Frøylandsvegen bør vurderes, særlig ved/til BK7.*
- *Det anbefales at det reguleres inn siktsoner for alle avkjørsler i plankartet.*
- *Statens vegvesen viser til kap. 4.5 i planbeskrivelsen og minner om at statlige retningslinjer må legges til grunn for planarbeidet, herunder bl.a. nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023, statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og*

transportplanlegging, rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, samt retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen T- 1 442.

Forslagsstillers kommentar:

- Planforslaget er omarbeidet etter høring. Det reguleres inn fortau langs Frøylandsvegen. Det er ikke regulert inn fortau langs interne adkomstveger da det er svært begrenset trafikkmengde på vegene, og det er sikret gangforbindelser fra delfelt BK2-BK5 og BB til fortau langs Frøylandsvegen gjennom felles uteoppholdsareal. For adkomstveg f_KV2 er det sikret at vegen skal ha en utforming som innbyr til lav hastighet for kjøretøy og prioriterer myke trafikanter. Samtidig er felles gjesteparkering lagt ifbm. innkjøring til feltet, slik at det kun er beboere i felt BK1 – BK3 som vil benytte vegen.
- Det er i planen tilrettelagt for etablering av trygg krysning av Frøylandsvegen gjennom følgende bestemmelse: *Det skal etableres krysningspunkt mellom fortau o_FO1 og o_FO2. Utforming av krysning skal inngå i tekniske planer.*
- Siktsoner for alle felles veger og parkeringsplasser er regulert inn i plankartet, samt avkjørsler langs Frøylandsvegen. Etter omarbeiding av planforslaget er det kun felt BK1 hvor det vil være private avkjørsler, hvor siktkrav er sikret i planbestemmelsene, jfr. kommentarer til Time kommune, kommunalteknikk.
- Innspill vedrørende planbeskrivelse er lagt inn i revidert planbeskrivelse.

Plansjefens kommentar:

Time kommune, ungdomsrådet, datert 09.03.2023

Ungdomsrådet stiller seg positivt til et delt lekeareal, men oppfordrer til å sette opp «barn-leker»-skilt.

Forslagsstillers kommentar:

- Oppsetting av trafikkskilt kan ikke sikres i plan, men en har ingen motforestillinger ved å gjøre dette på et senere tidspunkt.

Plansjefens kommentar:

NVE, datert 23.03.2023

- *Det gjøres oppmerksom på at ved en større del tette flater, kan avrenningen fra området øke ved intense nedbørshendelser. Det oppfordres til at planen setter av nok sammenhengende areal til å håndtere vannet, samt avklare om utbyggingen vil påvirke avrenningen for overforliggende og nedenforliggende areal.*
- *NVE har et **faglig råd** om å merke av flomveier i plankartet med arealformål, evt. hensynssoner tilknyttet bestemmelser som ivaretar tilstrekkelig trygghet mot fare og skade fra overvann. Det vises til NVE sin overvannsveileder, spesielt kap. 4.5 om hvordan overvann innarbeides i reguleringsplaner.*
- *Det gjøres oppmerksom på at tiltaket ligger i det vernede vassdraget Orreelva, dette er ikke omtalt i detaljreguleringen. NVE har et sterkt **faglig råd** om at det i planforslaget gjøres en konkret vurdering av hvordan verneverdiene i verna vassdrag blir påvirket av dette tiltaket og eventuelt hvilke avbøtende tiltak som er nødvendig.*
- *NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig omsyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggeløyve og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd, uttale, eller innsigelse til saken.*

Forslagsstillers kommentar:

- Avrenning fra området og konsekvenser for arealer nedstrøms planområdet er utredet i planens VA-rammeplan, og det er sikret i planens bestemmelser at avrenning ikke skal økes etter utbygging.
- Flomveger er lagt inn som hensynssone i plankart.
- Planområdet ligger ca. 600 meter fra Frøylandsbekken og planområdet vil ikke ha avrenning til vassdraget. Tiltaket vil dermed ikke ha påvirkning på vassdraget, og det vil ikke være nødvendig med avbøtende tiltak.

Plansjefens kommentar:

Statsforvalteren i Rogaland, datert 23.03.2023

- *Statsforvalteren fremmer **innsigelse** til planen etter en helhetlig vurdering av hensyn til bokvalitet, parkering, utnytting og blågrønn faktor.*
- *Det oppfordres til å planlegge for en effektiv arealutnytting i den øvre del av skalaen (60 %-100 % BRA) for utnytting av hele feltet.*
- *Effektiv utnytting av planavklarte boligområder er et av de viktigste jordverngrepene. Dette vil redusere presset for etablering av nye boligområder, også på jordbruksareal, for å dekke bolig-behovet i kommunen. Dette er presisert i brev av 23.03.2023 fra landbruks- og matministeren og kommunal- og distriktsministeren. Boligutbygging på fulldyrka jord er konfliktfullt, og det må i alle fall sikres god utnytting.*
- *Parkering for boligfeltene bør samles, primært under bakken, framfor på hver eiendom. Parkering på hver eiendom legger beslag på mye areal, både kjøreveg og parkeringsplasser.*
- *Parkering i delfelt BB1 og BK2 medfører at det må kjøres over gangvegen ved inn- og utkjøring fra boligene. Felles parkering vil gi tryggere uteområder for barn og unge, og bør legges til de områdene som er mest utsatt for støy.*
- *Etter RPJSR pkt. 6.3.3 «øvrige områder» går det fram at det skal være et minimum felles uteoppholdsareal på mellom 30 m² og 50 m² per bustad. Arealet for uteoppholdsareal bør økes i planområdet, slik at det ikke ligg i det nederste sjiktet av skalaen.*
- *Iht. RPJSR pkt. 6.3.4 skal utformingen bestå av en områdelekeplass på min. 1500 m² og en møteplass på min. 150 m², hvor møteplassen øker for antall boenhet ved mer enn 25 boenheter. Det gjøres oppmerksom på at bruk av felles uteoppholdsareal i og utenfor planområdet ikke oppfyller krav til slike areal. Felles uteoppholdsareal skal i utgangspunktet skal være i planområdet og ikke utenfor, samt være i et sammenhengende område.*
- *Det gjøres oppmerksom på at kommunen har i sin innstilling vist til at areal til fordrøyning ikke kan regnes med som uteoppholdsareal, ettersom det ikke er av høy nok kvalitet. Arealet ligger inneklemt mot Frøylandsvegen og må få riktig formål i planen, for eksempel overvannstiltak eller fordrøyningsareal.*
- *Det er vurdert i enighet med kommunedirektør at blågrønn faktor skal heves til 0,8, framfor 0,5 som det er lagt opp til i planen. Det er ønskelig at det legges ved dokumentasjon til planen på hvordan blågrønn faktor er regnet ut.*
- *Iht. RPJSR pkt. 6.3.2 skal minimum 50 % av uteoppholdsareal skal ha sol ved vårjevndøgn kl. 15. I planen er det vist til 54,2 %. Kommunen viser i sitt saksframlegg at fordrøyningsarealet*

må tas ut, da er 51,6 % igjen. Dette ligger fremdeles innenfor kravet, men det bør vurderes løsninger for å øke denne prosenten.

- *Krav til minimum 50 % sol på privat uteoppholdsareal kl. 15.00 ved vårjevndøgn og kl. 18.00 ved sommersolverv er ikke oppfylt ved noen av boenhetene, særlig 21.mars kl. 15.00. Det vurderes at planen må endres for delfelt BK4 og BK5 slik at boenhetene får oppfylt kravet om minimum solforhold ved vårjevndøgn kl. 15.00.*
- *Det fremmes **innsigelse** mot ROS-analysen, da viktige forhold ved branntrykgheten ikke er tilstrekkelig vurdert. Tilhørende ROS-sjekkliste har kun vurdert adkomstløsning inn til boligområdet og ikke brannvesenets mulighet for oppstilling av biler/utrykningskjøretøy, samt brannvesenets tilgang til fasadene. Det er heller ikke vurdert behovet for å markere oppstillingsplass for utrykningskjøretøy i plankartet. Kap. 6.18 i planbeskrivelsen veier ikke opp for den manglende vurderingen i ROS-analysen. For å få tilstrekkelig kvalitet på analysen bør Rogaland brann og redning involveres i denne prosessen. Etter at denne vurderingen er tatt må kommunen vurdere om det er nødvendig med tiltak og eventuelt ta disse inn i plankartet og planbestemmelsene.*
- *Statsforvalteren i Rogaland har et **faglig råd** om at det blir gjort en avklaring av hvor overskudd av matjord skal brukes før prosjektet starter. Det er ikke nevnt i planforslaget hvordan en vil håndtere massene dersom de ikke kan gjenbrukes i planområdet eller hvor og eventuelt hva slags tipp som skal brukes. Ifølge tabell 5-1 er det snakk om et overskudd på 2600 m³ matjord som skal gjenbrukes eksternt.*
- *Forslagsstiller legger opp til at energi og klimagassutslepp skal tas vare på gjennom TEK, gjennom byggesaksbehandling. Statsforvalteren i Rogaland har **faglig råd** om at dette blir avklart i plan og blir prioritert på et overordnet nivå istedenfor at problemstillingen blir utsatt til den enkelte bolig-/ byggesøknad. Det bør legges føringer for hvordan en skal ivareta et så lavt energi-forbruk for planområdet som mulig og hvordan en skal legge til rette for et lavt klimagassutslepp for både planområdet og arbeidet med planområdet i reguleringsplan.*

Forslagsstillerens kommentar:

Planforslaget er omarbeidet etter høring, og forslag til endring er forelagt Statsforvalteren i Rogaland i meklingsmøtet. Innsigelser og faglige råd er imøtekommet gjennom:

- Antallet boenheter er økt fra 48 til min. 58 og maks. 62 boliger, med en større variasjon i boligtypologi.

- Det tilrettelegges for felles parkeringsløsninger for alle delfelt utenom BK1. Felt BK1 vil ha en parkering på egen tomt i carport, men felles gjesteparkering. Blokkbebyggelse innenfor felt BB vil ha felles parkering i delvis nedgravd parkeringskjeller.
- Felles uteoppholdsareal er omdisponert, og det er sikret at nødvendig areal for sandleke- og kvartalslekeplass kan etableres innenfor planområdet. Andelen felles uteoppholdsareal per bolig vil være mellom ca. 30 – 32 m², avhengig av antall boenheter som etableres. Andelen felles uteoppholdsareal per bolig ligger i nedre sjikt, da antallet boenheter er økt betraktelig.
- Krav til sol for private og felles uteoppholdsareal er sikret i planforslaget.
- Løsning for overvannshåndtering er endret fra fordrøyningsbasseng til en kombinasjon av regnbed og vadier. Det er kun en mindre del (ca. 60 m²) av foreslått regnbed som inngår i felles uteoppholdsareal.
- Krav til blågrønnfaktor er økt fra 0,5 til 0,7, og beregninger med tilhørende notat er vedlagt planforslaget. Det er foreslått flere blågrønne tiltak, jfr. BGF-notat, men en ser at det er vanskelig å oppnå en faktor på 0,8 uten at dette går på bekostning av kvalitet/funksjonalitet for felles uteoppholdsareal, og tilgjengelighet.
- ROS-analyse er revidert mht. vurdering av brannsikkerhet, og løsning er forelagt Rogaland brann og redning som bekrefter at tilkomst/oppstilling er ivaretatt i planforslaget.
- Disponering av overskuddsmasse/matjord vil bero på hvilken grunnentreprenør som vil foreta utbygging av feltet, noe som ikke er avklart på nåværende tidspunkt. Det er derfor foreslått følgende bestemmelse for å sikre dette forholdet: *Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det foreligge dokumentasjon på hvordan overskuddsmasse fra planområdet skal disponeres.*
- Det er utarbeidet et klima-/energinotat som belyser dette forholdet, og som er vedlagt planforslaget.

Plansjefens kommentar:

Rogaland Fylkeskommune, datert 14.04.2023

- Bygningstypologi bør endres og det bør legges opp til mindre vegarealer og felles parkeringsløsninger, fortrinnsvis under bakken.
- Løsning for felles uteoppholdsareal bør endres, og krav til områdelekeplass bør løses innenfor planområdet.

- Minstekrav til soleksponering for private uteoppholdsareal bør oppfylles.
- Den blågrønne faktoren bør økes og sikres i plan.
- Dersom det er nødvendig med uttransport av masser bør dette være avklart i plan.
- Det anbefales at avkjørsler langs Frøylandsvegen blir regulert med radier og frisiktsoner, og ikke bare med avkjørselspiler.

Forslagsstillers kommentar:

- Planforslaget er omarbeidet etter høring, og det henvises til kommentarer til merknad fra Statsforvalteren.
- Frisikt og radier ved avkjørsler langs Frøylandsvegen er inntatt i plankartet. Inntakelse av frisikter medfører at planforslaget går noe utover varslet plangrense, men dette forholdet ivaretas gjennom ny høring av planforslaget før 2. gangs behandling.

Plansjefens kommentar:

Morten Sandland, datert 28.02.2023

- *Morten Sandland er nabo og eier av Frøylandsvegen 19. Det gjøres oppmerksom på at det per i dag er satt opp en lømur i Rennsøystein langs eiendommen som grenser mot arealet som skal opparbeides som fortau i planforslaget. Morten Sandland ønsker å forsikre seg om at planlagt opparbeidelse av fortau vil skje uten at eksisterende mur berøres.*
- *Morten Sandland ber om at hans henvendelse besvares av Time kommune med at bekreftelse om at muren ikke berøres av planlagt fortau.*

Morten Sandland, datert 14.03.2023

- *Det gjøres oppmerksom på at før eksisterende mur ble oppført, var undertegnende i kontakt med Elise Hermansen i Time kommune og en markering av tomtegrense ift. oppføring av mur ble gjennomført. Den nye muren ble oppført i tråd med denne markeringen, noe som blant annet innebar at tujahekk ble flyttet lenger inn på tomten.*
- *Det er ønskelig at opparbeidelse av fortau langs eiendommen skjer uten at lømur på eiendommen i eiendomsgrense berøres.*

Forslagsstillers kommentar:

- Ytterkant regulert fortau ved eiendommer er regulert mellom 30 og 80 cm nord for eiendomsgrense, og vil ikke være i konflikt med omtalte mur.

Plansjefens kommentar:

Jens Rune og Karen K. Thomassen, datert 23.03.2023

Viser til innkomne merknader fra varsling av plan, og til siste innkomne merknad angående BK4 fra Dan Søyland, datert 22.11.2021 vedrørende barnetråkk fra BK3 og nedover til Frøylandsparken/lekeplass. I merknaden fra grunneier blir det bedt om at det ikke legges barnetråkk gjennom BK4, da arealet er i aktiv drift og benyttes til gressproduksjon/husdyrhold. Forslagsstiller hadde følgende kommentar: «Eiendom gnr/bnr 28/120 er tatt ut fra planområdet».

- Jens Rune og Karen K. Thomassen gjør oppmerksom på at det ikke har vært gressproduksjon eller husdyrhold på eiendommen som utgjør BK4 i minst siste 5-6 år. Området er overgrodd med mer enn en meter høyt kratt på markene hvor det skulle vært gressproduksjon, og eksisterende bebyggelse står til nedfalls.
- Et barnetråkk fra BK3 ned til Frøylandsparken, og videre til Frøyland skole (via BK4) ville vært en naturlig vei for barn å ferdes på sin skolevei eller til lekeplass/venner.
- Det bes om at Time kommune ser på helheten i dette og revurderer bruk av BK4 til barnetråkk. En oppgruset sti vil være tilstrekkelig.
- Det gjøres oppmerksom på undertegnede's innspill datert 19.11.2021: «Ber om at Time kommune og utbygger vurderer å inkludere hele BK4 i planområdet, da BK4 står til nedfalls og utgjør HMS-risiko for barn i dag».
- Time kommune med HMS-stab og eventuelt brannvesen oppfordres til å foreta en befaring på stedet.
- Det oppfordres til at BK4 saneres og inkluderes i sin helhet i planområdet, dette for å løfte området til den standarden det fortjener, og ikke minst å unngå å ha en falleferdig og til dels helsefarlig/ikke-barnevennlig eiendom til nedfalls midt i det nye boligområdet.

Forslagsstillers kommentar:

- En har underveis i planområdet hatt dialog med grunneier av omtalte BK4 og grunneier ønsker ikke at området skal inngå i reguleringsplanen og området er derfor ikke innlemmet som del av planen.

Plansjefens kommentar: