

Time Kommune
E-post: postmottak@time.kommune.no

Deres referanse
11/1836-56
Vår referanse
247670_v1/NINAD
Saksbehandler
Nina Dyngeland

Deres dato
5.2.2018
Vår dato
08.03.2018
Direkte telefon
47509029

Uttalelse til offentlig ettersyn av plan 0482 i Time kommune

Det vises til deres brev av 5.2.2019 om offentlig ettersyn av plan 0482 i Time kommune.

Vi har ingen merknader.

Vennlig hilsen
Lyse Elnett AS



Nina Dyngeland
Utbyggingskoordinator



Statens vegvesen

Time kommune
Postboks 38
4349 BRYNE

Behandlende enhet: Region vest	Saksbehandler/telefon: Esther Marita Folkvord / 51911394	Vår referanse: 16/133708-5	Deres referanse: 11/1836-56	Vår dato: 28.02.2018
-----------------------------------	--	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------

Uttale til høring av plan 0482.00 – Detaljregulering for boliger og friområde, Remarka, Bryne i Time kommune

Vi viser til brev av 5/2-18.

Statens vegvesen har ansvar for å sørge for at føringer i Nasjonal transportplan (NTP), Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen. Vi uttaler oss som forvalter av riksveg på vegne av staten, forvalter av fylkesveg på vegne av fylkeskommunen og som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport. I denne saken uttaler vi oss som forvalter av fylkesveg på vegne av fylkeskommunen.

Planområdet ligger på Bryne, og grenser i øst til fv. 44, Jærvegen, og i sør til fv. 216, Grødalandsvegen. Området er i kommuneplanen benevnt BB6. Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av boliger med tilhørende infrastruktur, samt friområde i nord mot Roslandsåna. Planforslaget legger til rette for etablering av mellom 55 og 61 nye boenheter.

Vi har følgende krav og merknader til planforslaget:

Frisikt:

- Frisikt fra Litle-Åvegen til g/s-veg/fortau langs fv. 216 er feil inntegnet. Frisiktlinjene skal trekkes 20 m inn på kommunal veg og 8 m inn langs g/s-veg/fortau. Vi viser til fig. E.30 i håndbok N100.
- Det mangler inntegnet frisikt der g/s-veg f_G1 møter g/s-veg/fortau langs fv. 216. Krav til frisikt her er 8 x 8 m, jfr. fig. E.32 i håndbok N100. Støyskjerm kan ikke plasseres i strid med krav til frisikt, og må derfor justeres.

Postadresse
Statens vegvesen
Region vest
Postboks 43
6861 LEIKANGER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost-vest@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Bergelandsgata 30
4012 STAVANGER

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Postboks 702
9815 Vadsø

Støyskjermer:

- Støyskjermeren kan ikke plasseres nærmere vegkant fv. 216 enn 4 m.
- Støyskjermeren kan ikke plasseres i strid med frisiktsoner. Se tidligere merknader.
- Støyskjermeren kan ikke plasseres nærmere plangrensen enn 1 m for boligfeltene BK1, BK2, BK3 samt mellomliggende areal. (Dette ble også påpekt av oss i vår uttale til 1. varsel i brev av 10/6–15.)
En slik plassering medfører at også fundamenteringen kommer på egen grunn.

Byggegrense:

Byggegrensen mot fv. 44 og fv. 216 er endelig. Dette medfører at garasjer/carporter, boder og lignende ikke tillates oppført i strid med byggegrensen. Vi kan ikke akseptere en generell bestemmelse som åpner for at garasjer/carporter og boder kan plasseres i strid med byggegrensen mot fylkesvegnettet.

Reguleringsbestemmelsene må justeres slik at dette ivaretas. Dette gjelder bestemmelsene §§ 4.1.1 samt 4.1.3 som omfatter område BF Frittliggende boligbebyggelse.

Tekniske planer:

Det må legges inn en ny bestemmelse som sier: «Tekniske planer for alle tiltak på og langs fylkesvegnettet, skal sendes Statens vegvesen til gjennomsyn.»

Faglige råd:

- Det er tegnet inn en 90 graders sving mellom BK4 og BK5. Det synes som om større kjøretøyer (lastebil – renovasjonsbil, brannbil) her vil ha problemer med å trafikere kurven uten å ta i bruk tilliggende boligareal.
Vi gir derfor faglig råd om å slake ut kurven alternativt legge inn breddeutvidelse gjennom kurven.
- For å skjerme lekearealene f_Lek2 og f_Lek3 planlegges det støyskjermer mot atkomstvegen o_veg2. Støyskjermeren vil samtidig skjerme barna mot regulerte parkeringsplasser og renovasjon.
Planen viser imidlertid ikke hvordan atkomsten til lekeplassene skal sikres. Dette bør framkomme i plankartet.
Utfordringen blir her å etablere atkomst uten at det åpner for støy, samt å gjøre dette på en trafiksikker måte sett fra barnas ståsted. Atkomst via parkeringsplassen er ikke tilrådelig.

Oppsummering krav:

- Frisikt må rettes opp i tråd med ovennevnte krav.
- Støyskjermerne må flyttes/justeres i tråd med ovennevnte krav.
- Reguleringsbestemmelsene §§ 4.1.1 og 4.1.3 må justeres som nevnt ovenfor.
- Det må legges inn en ny bestemmelse knyttet til tekniske planer.

Plan og forvaltning Stavanger
Med hilsen

Irene Hegre
seksjonsleder

Esther Marita Folkvord

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi
Fylkesmannen i Rogaland, Postboks 59, 4001 STAVANGER
Rogaland fylkeskommune, Postboks 130 Sentrum, 4001 STAVANGER



Time kommune, Postmottak

Dato: 04.03.2018
Arkiv: K2 - L12
Vår ref (saksnr.): 17/389-11
Journalpostid.: 18/6820
Dykkar ref.:

Merknader til plan 0482.00 - detaljregulering for bustadfortetting Reemarka

Lovgrunnlag

LOV 2011-06-24-29: Lov om folkehelsearbeid (folkehelseloven)

FOR-2003-04-25-486: Forskrift om miljørettet helsevern

Bakgrunn

Planforslaget legg til rette for bustadtetting i Reemarka, mellom FV44 og det eksisterande bustadfeltet i Litle-Åvegen, Slettavegen og Torvvegen. Kommuneoverlegen har tidlegare gitt uttale til varsel om planoppstart, datert 30.9.16.

Kommuneoverlegen har følgjande kommentarar:

Støy:

Området ligg ved FV44 og det er lagt opp til etablering av stille områder ved bustadar og møteplassar etter tilrådde støygrensar, jf. T – 1442. Støykartlegginga frå Sinus syner at rettleiaren ikkje blir fulgt tilstrekkeleg. Tiltaka i støyrapporten frå Sinus, datert 20.9.17, bør bli ivaretekne. Ved eventuelle støyklager vil kommuneoverlegen legge T-1442 til grunn, noko det er godkjend praksis for hos Fylkesmannen ved denne type klager.

Leik og rekreasjon:

- Kommuneoverlegen støtter rådmannen sin merknad om større nærleik til leikeplass for alle bustadane og at dekninga skal vere i samsvar med kommuneplanen
- Parkering/innkjøring bør vera skilt frå møteplassar og leikeområder
- Korridorar ut til grønne areal bør vera lett tilgjengelege og naturlege å velge

Med helsing

Øystein Fjetland Øgaard
kommuneoverlege

Ellen B. Klausen
rådgjevar miljøretta helsevern

Kopi til:

Rogaland Brann og Redning Iks

Brannstasjonsveien 2

4312

SANDNES

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og krev ikkje signatur



HØYRING - PLAN 0482.00 - DETALJREGULERING FOR BUSTADFORTETTING REMARKA, BRYNE

Saksgang:

Utval	Saksnummer	Møtedato
Senior- og Brukarrådet	006/18	05.03.2018

Framlegg til vedtak:

Senior- og Brukarrådet

Forslag frå **Odd-Geir Helgeland, FUN:** Det må settes av areal til en HC -plass i f_P2.
Forslaget frå Odd-Geir Helgeland vart samrøystes vedtatt.

SBR-006/18 Vedtak:

Det må settes av areal til en HC -plass i f_P2.



Time kommune
E-post

DERES REFERANSE

VÅR REFERANSE
IMA-18/27

ARKIVNR.
M80

JOURNALNR.
1434/18

DATO
12.03.2018

REGULERINGSPLAN - TIME KOMMUNE - 2018 - HØRING - PLAN 0482.00 - DETALJREGULERING FOR BUSTADFORTETTING REMARKA, BRYNE

Viser til overnevnte plan. Brannvesenet har vurdert planen slik den foreligger og har følgende kommentarer i tillegg til de som tidligere ble innsendt og er ivaretatt i planfasen:

I byggesak stilles det krav om tilfredsstillende atkomstmuligheter for brannvesenets personell og utstyr, jf. Byggeteknisk forskrift § 15-3 (5 d) (TEK17).

Det er derfor spesielt viktig at kravene blir tatt hensyn til allerede i planfasen.

Brannvesenet ber derfor om at prosjekterende ivaretar brannvesenets atkomstbehov mht. røykkanal og skorstein skal ha tilfredsstillende mulighet for feiing og uttak av sot jfr. § 15-3, punkt 5 d)

Er det behov for nærmere detaljer omkring krav til brannvesenets materiell og utstyr, feiing etc. eller ytterligere kommentarer i det videre planarbeid, vil brannvesenet være behjelpelig.

Med hilsen

Randi Hettle
fagansvarlig tilsyn
(sign.)

Ivar Mæland
branninspektør
(sign.)

Dette brevet er godkjent elektronisk i Rogaland brann og redning IKS og har derfor ingen signatur.



FYLKESMANNEN
I ROGALAND

Dykkar ref.:

Vår dato: 15.03.2018

Vår ref.: 2015/6588

Arkivnr.: 421.4

Time kommune
Postboks 38
4349 Bryne

Postadresse:
Postboks 59 Sentrum,
4001 Stavanger

Besøksadresse:
Lagårdsveien 44, Stavanger

T: 51 56 87 00

F: 51 52 03 00

E: fmropost@fylkesmannen.no

www.fylkesmannen.no/rogaland

Uttale til offentlig ettersyn av plan 0482.00 for gnr./bnr. 3/31 og 799, Reemarka Bryne Time

Plan for Reemarka er i tråd med hovudmål i regionalplan og kommuneplan. Det er lagt opp til variasjon i bustadtypologi og føresegner som sikrar omfang og kvalitet på ute- og leikeareal.

Fylkesmannen har merknader med motsegner og faglege råd for å få planen betre i samsvar med nasjonale og regionale føringar. Merknadene går i hovudsak på å sikre kvalitet i bygg og omsynet til naturinteresser i plankart og tilhøyrande føresegner.

Me viser til Time kommune si oversending den 05.02.18 med offentlig ettersyn av plan 0482.00.

Reguleringsforslaget legg til rette for bustadfortetting med tilhøyrande anlegg, samt etablering av eit større friområde. I gjeldande kommuneplan er planområdet sett av til bustad- og friområde med omsynssone naturmiljø i den nordlege delen. I nord grensar planområdet mot Roslandsåna som er del av verneplan for Orreelva.

Fylkesmannen har følgjande merknader til planforslaget, slik det no ligg føre:

Støy

Vedlagde støykart viser at ein stor del av planlagt bustadområde ligg i gul og til dels raud støysone. Dette vil gi redusert bustadkvalitet, og det er i slike område særleg viktig at det blir utarbeida reguleringsføresegner med grenseverdiar og avbøtande tiltak, for å sikre juridisk forankring og krav til gjennomføring.

Etter § 3.6 skal bustadområda og uteareal støyskjermast i tråd med støyretningslinene T-1442. Sinus kjem i sin støyrapport med konkrete anbefalingar for avbøtande tiltak, blant anna at alle bueingar innanfor avvikssona må ha ei stille side, soverom i kvar buening skal ligge mot stille side, samt fasadetiltak på bygg. Anbefalingane ifrå Sinus er ikkje innarbeida i reguleringsføresegnene.

I forslag til § 3.6 er det ikkje lagt inn konkrete grenseverdier for maksimalt støynivå for bustad- og uteareal, eller for leikeplassar og friarealet. I følge gjeldande kommuneplan skal vern mot støy vere tilfredsstillande for alle bustader. Det følgjer av T-1442 at bustader skal ha privat uteareal som ikkje har høgare støynivå enn 55 dBA, leikeareal og fellesområde ikkje over 55 dBA og bustader skal ikkje ha høgare støynivå enn 30 dBA.

Fylkesmannen fremjar med dette **motsegn** til manglande reguleringsføresegner. Føresegnene sikrar ikkje i tilstrekkeleg grad omsynet til støy for inne- og uteareal i planen, samt avbøtande tiltak, i strid med retningsliner for behandling av støy i arealplanlegging jf. T-1442 og i gjeldande kommuneplan.

Utnytting

Store delar av planområdet ligg under 500 meter frå sentrumsområdet på Bryne og litt over 1 kilometer frå jernbanestasjonen. Regionalplan Jæren (2013-2014) sine retningsliner om utnytting legg opp til ei utnytting på minimum 3 bustader per dekar i område med sykkelavstand til Bryne sentrum (under 3 km).

Planforslaget legg opp til oppføring av mellom 55-61 bueiningar. Det vil gi ei utnytting på 3,1 - 3,5 bueiningar per dekar. Statlege retningsliner for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging (ATP) legg til grunn ei høg arealutnytting av sentrale utbyggingsområde som det føreliggande. Skjerpa nasjonale føringar knytt til jordvern talar også for ei kompakt utbygging innanfor avklarte byggeområde, for å unngå press på nedbygging av landbruksområda. Høgare utnytting vil også samsvare med og vidareføre utbyggingsstrukturen aust for Fv.44 og vil, slik vi ser det, ikkje bryte vesentleg med området sin karakter. Fylkesmannen har derfor **fagleg råd** om at planen bør legge opp til ei høgare arealutnytting som ligg over minstekravet i regionalplan, jf. ovanfor.

Massehandtering

Grunnundersøkingar viser at det kan vere behov for masseutskifting i samband med utbygging i området. Plandokumenta gir lite informasjon om massehandtering. Grunnarbeid i samband med bustad og veg vil i mange tilfelle krevje betydeleg masseutskifting som fører til at det oppstår eit stort masseoverskot. Me viser i denne samanheng til nyleg vedtatt Regional plan for massehandtering på Jæren, som set søkjelys på utfordringane rundt massehandtering og kjem med viktige retningsliner for handtering av overskotsmassane. Det er viktig å sikre at overskotsmassar blir utnytta på ein samfunnsmessig god måte, som ikkje kjem i strid med viktige natur-, kultur- og landbruksinteresser.

Basert på erfaring krev god massehandtering avklaring tidleg i planprosessen. Me meiner ei utgreiing i samband med opparbeiding, jf. forslag til reguleringsføresegn punkt 3.8, ikkje sikrar ei samfunnsmessig god handtering av overskotsmasse.

Fylkesmannen vurderer at det saman med detaljplanen må liggje føre ein massedisponeringsplan for handtering av overskotsmassar. Massedisponeringsplanen skal utformast i tråd med retningslinene i regionalplanen punkt 1 til 3 med vekt på sirkulær økonomi og ressurspyramiden sine prinsipp om å prioritere reduksjon, gjenbruk og materialgjenvinning.

Fylkesmannen fremmer derfor **motsegn** til manglande føresegner i planen for å sikre at massehandtering vert avklart i detaljplan.

Uteareal

Det er lagt inn planføresegner for dei ulike bustadområda som legg føringar for storleik, utforming og kvalitet på uteareal. For bustadområdet BK2 i § 4.1.5 kan me likevel ikkje sjå at det er lagt inn føringar for minimumskrav til storleik på utearealet.

Etter rådmannen si vurdering er ikkje BK2 i tråd med kommuneplanen sine krav om uteareal. Me viser til rådmannen si vurdering om at BK1 og BK2 må justerast for å få planen meir i samsvar med kommuneplanen og som såleis sikrar gode bustadkvaliteter også for denne delen av planen. Fylkesmannen har **fagleg råd** om at dette vert endra i tråd med rådmannen sine vurderingar.

Leikeplass

Det følgjer av kommunen si oversending at det er sett av leikeareal i tråd med kommuneplanen sine krav til storleik. For nærleikeplassen i sør og i nord vil nokre delfelt ligge lengre unna avstandskravet enn det som følgjer av kommuneplanen. Rådmannen tilrår at fordelinga av nærleikeplassar må endrast for å minske talet på bustader som har lengre avstand enn 50 meter til nærmaste leikeplass. Me støttar vurderinga og har **fagleg råd** om at kommunen ser på nye løysingar for plassering, slik at planen i større grad blir i samsvar med kommuneplanen sitt avstandskrav.

Parkering

Parkeringsdekning i § 3.5 er i tråd med gjeldande kommuneplanføresegn for parkering, jf. § 6. Me viser til nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging om at transportveksten skal takast med kollektivtransport, sykkel og gonge. Det er derfor viktig at det blir lagt til rette for god dekning av sykkelparkeringsplassar i bustadplanlegginga og restriktive føringar for bilparkering.

Me har på denne bakgrunn **fagleg råd** om at Time vurderer redusert parkeringsdekning i § 3.5, som i større grad tek omsyn til nemnte føringar. Me har også **fagleg råd** om at det vert innarbeida føresegn om å samle delar av parkeringsarealet under bakkenivå, som vil vere meir arealeffektivt. Vidare at det blir lagt til rette for 2-3 sykkelparkeringar per bustad.

BK 11

Bustadområdet BK11 ligg i omsynssone flaumfare, og av vedlagde planomtale følgjer det at grunnforholda på denne tomte krev stor masseutskifting, samt at tomte vil kunne gi konsekvensar for grunnvatnstand. Dette kan resultere i setningskader. I tillegg grip dette bustadarealet inn i friområdet, og vil såleis kunne redusere bruksverdien av dette arealet. På bakgrunn av dette har Fylkesmannen **fagleg råd** om at BK11 blir tatt ut av planforslaget.

Vassdrag

Planområdet ligg i direkte tilknytning til Roslandsåna som er registrert som viktig bekkedrag, og er del av verna vassdrag (Orrevassdraget). Det er derfor særleg viktig å hindre avrenning og partikkelforureining til elvelaupet.

Det følgjer av § 3.6 at det kan etablerast tiltak for fordrøying i friområde, ute- eller leikeareal, og at det skal opparbeidast open fordrøying innanfor friområdet. Føresegna må utfyllast med krav om at avrenning må hindrast både under anleggsfase og etter ferdigstilling av tiltak. Det må også innarbeidast at massar ikkje skal lagrast i tilknytning til vassdrag, men i god avstand frå Roslandsåna.

For å sikre omsynet til vassdrag bør det også leggest inn omsynssone for naturmiljø i reguleringsplankartet, i tråd med gjeldande kommuneplan. Omsynssona bør vere minst 10 meter frå vassdrag. Tilhøyrande reguleringsføresegn til denne omsynssona bør slå fast at området skal ha naturleg stedefegen vegetasjon, og ikkje opparbeidast med parkpreg.

Omsynssone for naturmiljø med tilhøyrande føresegn vil vere viktig å vidareføre frå kommuneplanen, då området gjeld del av verna vassdrag. Me viser til dei rikspolitiske retningslinene om at forvaltninga er pålagt å vektlegge tiltak som kan unngå reduksjon av naturverdiar. Naturleg vegetasjonsbelte vil bidra til å hindre partikkelavrenning til vassdrag, og er viktig av omsyn til erosjon og flaum.

Fylkesmannen har med vurderinga ovanfor **motsegn** til plankart med tilhøyrande føresegner som ikkje i tilstrekkeleg grad sikrar omsynet til vassdragsinteresser, i strid med gjeldande kommuneplan og RPR for verna vassdrag.

Me minner om at tiltak i kantsona langs vassdrag krev eiga dispensasjonsvurdering hos Fylkesmannen etter vassressurslova § 11. Inngrep eller tiltak som vil kunne ha påverknad i vassdrag, krev også eigen søknad etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag til Fylkesmannen (lakseførande del av vassdrag). Opparbeiding av fiskeplass vil blant anna gå inn under dette.

Handtering av overvatn

Me viser til tretrinnsstrategien om at infiltrasjon normalt skal vere 1. prioritering. Infiltrasjon skjer på staden, altså innanfor byggeområda. Fordrøyning er etter tretrinnsstrategien nr. 2, og siste del av strategien er frie flaumvegar der til dømes friområdet på Reemarka er godt eigna.

Me anbefaler at føresegnene vert utarbeida i tråd med tretrinnsstrategien og at ein legg hovudvekt på tiltak 1 og 2 der problemet oppstår, dvs. i byggeområda. Me viser til kommuneplanføresegnene til Stavanger kommune som kan gi gode eksempel på handtering av overvatn basert på blågrøn faktor.

Me kan ikkje sjå at NVE har fått saka på høyring, og minner om at aktuelle statsetatar må bli høyrde i saka. Fylkesmannen har vore i kontakt med sakshandsamar i kommunen for vidare avklaring med NVE.

Med helsing

Harald Thune
fylkesmann

May Britt Jensen
fylkesmiljøvernssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikkje underskrift.

Saksbehandlar: Ragnhild Christin Utne Askeland
Saksbehandlar telefon: 51568934
E-post: fmrorca@fylkesmannen.no

Kopi til:

Statens vegvesen, Region Vest	Askedalen 4	6863	Leikanger
Norges vassdrags- og energidirektorat NVE	Postboks 5091 Majorstuen	0301	Oslo
Rogaland fylkeskommune	Postboks 130	4001	Stavanger



ROGALAND
FYLKESKOMMUNE

FYLKESRÅDMANNEN
Regionalplanavdelingen

Time kommune
Postboks 38

4349 BRYNE

21.03.2018

Deres ref.: 11/1836-56

Saksbehandler: Lars Olav Tjeldflaat
Direkte innvalg: 51 51 66 59

Saksnr. 15/10596-16
Løpenr. 20998/18
Arkivnr. FR-RB TIM

Reemarka/boliger, friområd

UTTALELSE TIL DETALJREGULERING - PLAN 0482.00 - REEMARKA BOLIGER OG FRIOMRÅDE

Vi viser til ovennevnte sak som er sendt fylkeskommunen til uttalelse, og til våre innspill til varsling av planarbeidet.

Grønnstruktur til boligformål

Et av våre innspill gjaldt omdisponering av grønnstruktur/friområde som er avsatt i kommuneplanen. Planen innebærer at deler av friområdets sørlige del omdisponeres til boligformål, noe som i utgangspunktet vurderes som uheldig. Fylkesrådmannen har likevel forståelse for at mindre formålsendringer kan anses som akseptabelt. Det forutsettes da at friområdets størrelse ikke blir redusert i et omfang eller på en måte som gjør at områdets tiltenkte funksjon vil bli vesentlig svekket.

Felt BK 11 medvirker til en uheldig arrondering av friområdet, og det tilrås å redusere boligfeltet ved å ta ut nordligste halvdel. Dette fremmes som et faglig råd.

Friområdet vil kunne få en verdifull funksjon ikke bare for reguleringsområdet, men også som tilbud for befolkningen i sentrum, jf. beliggenheten mot Roslandsåna og LNF-områdene i vest.

Muligheter for omstrukturering og økt arealeffektivitet

Områdets avlange form og etablert bebyggelsesstruktur på nabo-arealene, gjør at det vil være vanskelig å oppnå en arealeffektivitet som er ønskelig i et område med kort avstand til sentrum. Vi vil presisere at den refererte retningslinjen fra Regionalplan for Jæren om utnyttelse (3 boliger/dekar) angir et minimumsnivå. Hensiktsmessig utnyttelsesgrad må vurderes ut fra regionalplanens overordna mål om arealeffektivitet. I og ved sentre og kollektivakser/-knutepunkt der det ligger til rette for miljøvennlige transportvalg, må arealutnyttelsen være høy.

I planområdets sørlige del, der planområdets bredde øker, er det mulig å strukturere arealbruken på en annen og mer arealeffektiv måte. Her vil det etter fylkesrådmannens syn være mulig å gå lenger i omstruktureringen enn bare det som gjelder uteområder og lekeplassareal. Det bør vurderes å gjøre dette som ledd i å øke arealutnyttelsen.

POSTADRESSE
Postboks 130 Sentrum
4001 Stavanger

BESØKSADRESSE
Arkitekt Echoffsgt.1
Stavanger

TELEFON
51 51 66 00

ORGANISASJONSNR.
971045698

BANKGIRO:
3201.05.50520

E-POST: firmapost@rogfk.no

INTERNETT: www.rogfk.no

Massehåndtering

Det er positivt at planen har tatt inn bestemmelser om massehåndtering, særlig da det kan være behov for betydelig masseutskifting i området. Bestemmelsene er knyttet til det enkelte delfelt, og det blir dermed vanskelig å oppnå en helhetlig håndtering av massebalansen innen planområdet. Vi viser til Regionalplan for massehåndtering på Jæren, jf. lenken; [http://www.rogfk.no/Planer/Regionalplaner/Regionalplan-for-massehaandtering-paa-Jaeren/\(language\)/nor-NO](http://www.rogfk.no/Planer/Regionalplaner/Regionalplan-for-massehaandtering-paa-Jaeren/(language)/nor-NO) som har retningslinjer som bør anvendes i planer på ulike nivåer. Retningslinjene bygger på ressurspyramiden vist i regionalplanen. Utgangspunktet er å redusere masseoverskuddet innen det aktuelle planområdet, og deretter søke størst mulig grad av gjenbruk, materialgjenvinning og lokal bruk, med minst mulig rest til deponi.

For å oppnå dette er det en hovedanbefaling å vurdere massehåndteringen i planbeskrivelsen, og evt. å stille krav om massehåndteringsplan ved prosjekter der masseoverskuddet overstiger 10.000 m³. Vi fremmer faglig råd om å ta en nærmere gjennomgang av problemstillingen, for å gi mer konkrete rammer for håndtering av massene som vil bli generert i området.

Områder for lek

Rådmannens anbefalinger om endringer knyttet til lek og felles uteoppholdsareal, er viktige punkt som støttes herfra. Prinsipper for lokalisering av lekearealer, slik det er framhevet i saksframlegget må søkes oppnådd, også ved en eventuell omstrukturering av boligområdet.

Parkering

Parkeringsbestemmelsene benytter *minimumskrav*, satt til *minst* 1,5 bil-p-plass pr boenhet. Fylkesrådmannen vil anbefale at bestemmelser om parkering formuleres som fastkrav, da minimumskrav vil være i strid med det overordna målet om å begrense klimagassutslipp. Som påpekt i rådmannens saksutredning er lokaliseringen nær sentrum et moment for å begrense parkeringsomfanget, jf. muligheten til å benytte alternative reisemidler til mål i både korte og lengre avstander.

For sykkelparkering vurderer vi bestemmelsene å være for lite ambisiøse. Det tilrås å kreve flere sykkelparkeringsplasser pr boenhet, og at kravet står i samsvar med forventet antall beboere, jf. at det legges til rette for variasjon i boligtypologien. Mål om økt sykkelbruk må søkes oppnådd gjennom mange forskjellige tiltak og virkemidler, men en grunnleggende forutsetning er at det er tilstrekkelige og gode sykkelparkeringsmuligheter for boligene. I tillegg til miljøgevinsten vil økt sykkelbruk også ha betydning som et forebyggende folkehelseiltak.

Fv. 44

Rekkefølgekravet knyttet til avklaring av utvidelse av fv.44 er vurdert å kunne fravikes etter dialog med Statens vegvesen, forutsatt at avstandskrav til veg overholdes.

For å sikre en best mulig arealutnyttelse i planområdet er det vesentlig å ha sikkerhet om framtidig arealbehov for fv.44. Dersom det er usikkerhet knyttet til vegens framtidige arealbehov, bør det vurderes å avvente reguleringsplanen inntil spørsmålet er avklart.

Kantsone langs Roslandsåna

Vedrørende Roslandsåna, som er del av et verna vassdrag, viser vi til at vannressursloven gjelder i tillegg til plan- og bygningsloven. Det bør sikres at reguleringsbestemmelsene til friområdet er i samsvar vannressurslovens § 11, som stiller krav om naturlig

vegetasjonsbelte i kantsonen langs vassdraget. Vi anbefaler at det blir brukt hensynssone naturmiljø i en bredde langs vassdraget som sikrer at kantsonen kan utvikles til en naturlig biotop.

Med hilsen

Lars Olav Tjeldflaat
rådgiver

Tom Gyran
rådgiver

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen signatur.

Kopi:
Fylkesmannen i Rogaland
Statens vegvesen, Region vest

Fra: NVE <NVE@nve.no>
Sendt: 2. mai 2018 13:42
Til: Hilde Tjemsland
Kopi: Plan; Fylkesmannen i Rogaland; Sverdrup Anne Cathrine
Emne: Uttale fra NVE- Offentlig ettersyn - Detaljreguleringsplan til høring - Flom- og overvannsproblematikk - Reemarka - Time kommune - Plan 0482.00

Deres ref: Offentlig ettersyn - Detaljreguleringsplan til høring - Flom- og overvannsproblematikk - Reemarka - Time kommune - Plan 0482.00

Vår ref: 201604647

Vi viser til høringsdokument datert 18.4.18. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjon- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE veileder og gir råd om hvordan dere skal ta hensyn til disse saksområdene når dere utarbeider arealplaner etter plan- og bygningsloven.

Deler av de planlagte bebyggelseområdene ligger innenfor 200-års flomsone. Flomrapporten fra Multiconsult AS har beregnet 200-årsflomhøyde med klimapåslag og anbefaler en minimums kotehøyde på 19,4m, som er innarbeidet i planforslaget. Det er også utført en faglig utredning av overvann.

Time kommune har fått bekreftet fra Dr. Blasy - Dr. Øverland at utbyggingen ikke vil få negative konsekvenser for andre deler av Roslandsåna, og at skisserte løsninger i planforslaget for oppgradering av overvannsnett i prinsippet er mulig.

I plankartet er det lagt inn en hensynssone for flom. Det er gitt bestemmelse om minimum byggehøyde på kote 19,4m i § 7.2 i planbestemmelsene.

NVE tar de faglige vurderingene i planen til etterretning,

NVE stiller seg bak Fylkesmannen i Rogaland sin uttale når det gjelder vassdrag og overvannshåndtering, og har ikke øvrige merknader til planen.



Astrid Flatøy
Seniorrådgiver

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) Region Sør
Telefon: 09575 eller direkte: 22959768
E-post: nve@nve.no eller direkte: asfl@nve.no Web: www.nve.no

Fra: Livar Skrettingland <livar@grunn-service.no>
Sendt: 8. februar 2018 07:57
Til: Postmottak
Emne: Plan 0482.00 - Merknad.

Hei!

Viser til følgende tekst i fremlegg til vedtak datert 01.02.18:

«Veisystem

Rådmannen er positiv til å legge intern adkomstvei mot fv 44 slik at bebyggelsen fungerer som støyskjerm og hagene får gode solforhold.

I bestemmelsene § 3.12 åpnes det for at avkjørsel for gnr. 3 bnr 322 kan flyttes til o_V2, fra svingen i Litle-Åvegen der den ligger i dag. Rådmannen vurderer det som positivt å flytte avkjørselen slik at den ikke blir liggende i krysset. Ordlyden i bestemmelsen må endres fra kan til skal flyttes»

Undertegnede er hjemmelshaver for ovenstående eiendom (gnr 3 bnr 322).

Som hjemmelshaver av gnr 3 bnr 322 ønsker jeg å få bekreftet at en flytting av innkjørsel innebærer at utbygger skal bekoste dette. Vi krever at denne kostnaden legges på utbygger i en fremtidig utbyggingsavtale. Det må inngås en avtale med undertegnede (hjemmelshaver for gnr 3 bnr 322) for både innkjørsel/nytt gårdsrom samt frisiktslinjen som må opparbeides.

Hjemmelshaver til naboeiendom er positiv til ny innkjørsel, men ønsker og forsikre seg at tiltaket blir utført og belastet av utbygger.

Ytterligere kommentar til planforslaget:

Veg o_V1 bør ha fartsreducerende tiltak før innkjørsel til nytt felt. Det bør også vurderes fortau på vestre side av o_V1 frem til avkjørsel.

Er det vurdert tiltak som ivaretar myke trafikanter i krysset Grødelandsveien/Litle Åvegen som grenser til Planområdet? Det samme gjelder f_G1

Med vennlig hilsen

Livar Skrettingland
Daglig leder



Adresse: Vardheivegen 52, 4340 BRYNE

Mobil: 905 22 234

livar@grunn-service.no

<http://www.grunn-service.no>

Fra: Bjarte Hetland <bjarte.hetland@gmail.com>
Sendt: 19. februar 2018 10:05
Til: Postmottak
Emne: Plan 0482.00 - Merknad

Hei

Eg har lese i flaumrapporten og eg ser at ved ein 200 års flaum vil vatnet dekke eit forholdsvis stort område. Eg tenker at det går an å redusere omfanget av ein slik flaum ved å utvide den tronge passasjen like nord for Refeltet. Ved å utvide åna over nivået for normal vasstand vil normal vassføring ikkje verta påverka. Det ser heller ikkje ut til å vera bustadar nedstraums som vil verta påverka negativt av dette.

Helsing Bjarte Hetland

Fra: Leiv Arve Lagestrand <leiv.a.lagestrand@gmail.com>
Sendt: 20. februar 2018 15:59
Til: Postmottak
Emne: Plan 0482.00 - Merknad.

Hei,

Stiller meg negativ til Plan 0482.00, mht. høyere trafikkbelastning vedr innkjørsel til Litle-Åvegen 9.

Da dette vil få negativ innvirkning på eiendomsverdien av min eiendom, og større fare for trafikkuhell ved innkjøring/utkjørsel til eiendommen.

Sitat fra PLANBESKRIVELSE for Planid: 0482.00
Detaljregulering for boliger og friområde, Reemarka
Time kommune

"9. Uttale fra L. A. Lagestrand – Litle-Åvegen 9, datert 01.09.2016

Lagerstrand lurer på om planen vil få noen innvirkning for Litle-Åvegen 9.

Forslagsstillers kommentar:

Det ble gitt en foreløpig tilbakemelding per e-post til Lagerstrand. Hans eiendom ligger på vestsiden av Litle-Åvegen, og vil ikke bli direkte berørt av planarbeidet. Samtidig har hans eiendom innkjøring via Litle-Åvegen som vil få en høyere trafikkbelastning enn dagens situasjon."

Mvh.

Leiv Arve Lagestrand



Virusfri. www.avast.com