

Merknadsoversikt offentlig ettersyn

Plan 0482.00 - Detaljregulering for boliger og friområde, Reemarka

Under offentlig ettersyn 05.02.2018 - 20.03.2018 har det kommet inn 11 merknader fra følgende høringsparter:

#### Offentlige myndigheter og interesseorganisasjoner

- Lyse Elnett AS, datert 05.02.2018
- Statens vegvesen, datert 28.02.2018
- Time kommune, Fagstab samfunn, datert 04.03.2018
- Time kommune, senior- og brukarrådet, datert 05.03.2018
- Rogaland brann og redning, datert 12.03.2018
- Fylkesmannen, datert 15.03.2018
- Fylkesrådmannen, datert 21.03.2018
- NVE, datert 02.05.2018

#### Grunneiere og andre rettighetshavere

- Livar Skrettingland, datert 08.02.2018
- Bjarte Hetland, datert 19.02.2018
- Leiv Arve Lagestrand, datert 20.02.2018

#### Offentlige myndigheter og interesseorganisasjoner

##### Fylkesmannen, datert 15.03.2018 - 3 innsigelser

Fylkesmannen fremmer innsigelse til manglende reguleringsbestemmelser vedrørende støy for inne- og uteareal i planen. Sinus sine anbefalinger må innarbeides i planbestemmelsene.

Man har et faglig råd om høyere arealutnyttelse som ligger over minstekravet i regionalplanen.

Det er stort behov for masseutskifting i området, og fylkesmannen ber om at det må utarbeides en massedisponeringsplan for håndtering av overskuddsmasser. Det fremmes innsigelse til manglende bestemmelser for sikring av massehåndtering.

Fylkesmannen har faglig råd om at BK1 og BK2 justeres for å få planen mer i samsvar med kommuneplanens krav til uteareal.

Det gis faglig råd om at kommunen ser på nye løsninger for plassering av lekeplasser slik at avstandskravene blir bedre ivaretatt.

Man gir også faglig råd om redusert parkeringsdekning og at deler av parkeringsarealene legges under bakkenivå, samt at det legges til rette for 2-3 sykkelparkeringer per bolig.

Fylkesmannen har faglig råd om at BK11 blir tatt ut av planforslaget pga. flomfare, dårlige grunnforhold og at det griper inn i friområde.

Det bør legges inn hensynssone for naturmiljø med naturlig stedegen vegetasjon i tråd med kommuneplanen. Fylkesmannen fremmer innsigelse til plankart og bestemmelser som ikke i tilstrekkelig grad sikrer hensynet til vassdragsinteressene.

Man anbefaler at overvann primært løses ved infiltrasjon, eventuelt fordrøyning, gjerne med utgangspunkt i blågrønn faktor.

Fylkesmannen merker seg at NVE ikke har fått saken til uttalelse og ber om at det ordnes.

#### *Forslagsstillers kommentar:*

Innsigelse om støy imøtekommes ved at det inntas reguleringsbestemmelser i tråd med Sinus sine anbefalinger.

Faglig råd om høyere utnyttelse mener vi er uheldig i forhold til nabobebyggelsen og nærhet til en sterkt trafikkert og støyende hovedveg. Planområdet er langt og smalt, samtidig som byggegrense ift. fv. 44 beslaglegger store arealer. I tillegg er det støy utfordringer knyttet til trafikkstøy, med foreslått løsning vil planlagt bebyggelse fungere som støyskjerm for private hager. I sørlige deler av planområdet hvor har større bredde er det planlagt mer konsentrert bebyggelse. En imøtekommer ikke faglig råd.

Foreslår at innsigelse om massehåndtering imøtekommes ved et krav i reguleringsbestemmelsene om at det som del av de tekniske detaljplaner skal utarbeides en massedisponeringsplan i tråd med regionalplan for massehåndtering på Jæren.

Det er gjort en bearbeidelse av områdene BK1/BK2 på plankartet. Bearbeidelsen består blant annet av å redusere utbyggingsområdene, og øke størrelsen på uteoppholdsareal. Innenfor BK1 er antallet boenheter redusert fra 5 til 4. BK2 vil ha 500 m2 felles uteoppholdsareal som er i tråd med krav i regionalplan. BK1 vil ha 300 m2 felles uteoppholdsareal, i tillegg til private hager.

Det er sett nærmere på plassering av lekeplasser i forhold til avstandskrav. Det har resultert i forslag om en fjerde lekeplass i tilknytning til områdene BK1/BK2. I tillegg skal det etableres sandlekeplass innenfor kvartalslekeplass o\_Lek2. Det er noen boliger hvor avstandskrav til sandlekeplass ikke er oppfylt, og dette er beskrevet i planens beskrivelse.

Parkeringskrav for bil er ikke endret, men det er stilt krav om 2 sykkelparkeringer per bolig. Carporter som har ligget på terrengnivå i f\_C2, er nå lagt inn i huskroppen i BK2.

Faglig råd om å ta BK11 ut fra planområdet er ikke imøtekommet. Utfordringer knyttet til flom og grunnforhold er ivaretatt i planforslaget, både gjennom plankart og bestemmelser. Slik at en sikret en trygg gjennomførelse av utbygging av området.

Innsigelse angående vassdragsinteresser er imøtekommet ved at det lagt inn hensynssone med bestemmelser langs Roslandsåna. Bestemmelser stiller krav angående avrenning i

anleggsfasen, lagring av masser og ivaretagelse av naturlig stedegen vegetasjon. Det er presisert at tiltak i i/ved Roslandsåna også skal behandles i henhold til Vannressursloven.

Fylkesmannen har ved brev dat.20.04.18 trukket sine innsigelser basert på foretatte endringer på plankart og i bestemmelser.

Det er i ettertid innhentet uttalelse også fra NVE

*Plansjefens kommentar: Se saksframstilling*

Lyse Elnett AS, datert 05.02.2018

Ingen merknader.

Statens vegvesen, datert 28.02.2018

Har følgende merknader/krav:

- Frisikt i tilknytning til Litle-Åvegen må rettes opp i henhold til håndbok N100.
- Frisikt i kryss mellom g/s-veger må være i samsvar med håndbok N100. Støyskjerm kan ikke ligge i frisiktsone og skal ikke ligge nærmere vegkant fv.216 enn 4 m.
- Støyskjerm kan ikke plasseres nærmere enn 1 m fra felt ene BK1, BK2, BK3, samt mellomliggende areal.
- Garasjer/carporter, boder o.l. kan ikke oppføres i strid med byggegrenser mot fylkesveg.
- Det må legges inn en bestemmelse om at vegvesenet skal ha tekniske planer for tiltak langs fylkesveg til gjennomsyn.
- 90 graders sving mellom BK4 og BKS synes å være for trang for større kjøretøyer.
- Planen bør vise sikring av adkomst til lekeplassene f\_lek2 og f\_lek3.

*Forslagsstillers kommentar:*

Alle merknadene fra Statens Vegvesen er imøtekommet.

*Plansjefens kommentar: Se saksframstilling*

Time kommune, Fagstab samfunn, datert 04.03.2018

Har følgende merknader:

- Støybefalingene fra Sinus bør følges opp.
- Det bør være større nærhet til lekeplass for alle boligene og dekning i samsvar med kommuneplanen.
- Parkering/innkjøring bør være skilt fra møteplasser og lekeområder.
- Korridorer til grønne areal bør være lett tilgjengelige og naturlige å velge.

*Forslagsstillers kommentar:*

- Merknad om støy er imøtekommet.
- Det er regulert inn en sandlekeplass mellom BK1 og BK2, samt stilt krav til sandlekeplass innenfor kvartalslekeplass.
- Det er vist gangadkomst til o\_Lek2 og f\_Lek3. Når det gjelder parkeringsplass P2 vil planlagt støyskjerm skille parkeringsplass fra lekeområdet.

*Plansjefens kommentar:*

Time kommune, senior- og brukarrådet, datert 05.03.2018

Det må settes av areal til en HC-plass i f\_P2.

*Forslagsstillers kommentar:*

Merknad imøtekommet.

*Plansjefens kommentar: Se saksframstilling*

Rogaland brann og redning, datert 12.03.2018

Det vises til forskriftenes krav om tilfredsstillende adkomstmuligheter for brannvesenet. Det må være tilfredsstillende mulighet for feiing og uttak av sot i boligene.

*Forslagsstillers kommentar:*

Disse krav ivaretas i TEK17 og tren ger ikke presiseres i reguleringsbestemmelsene.

*Plansjefens kommentar: Se saksframstilling*

Fylkesrådmannen, datert 21.03.2018

Man anbefaler at nordre del av BK11 utgår.

For å få opp utnyttelsen anbefales det en mer effektiv arealbruk i områdets søndre del. Man fremmer faglig råd om massehåndteringsplan.

Også fylkeskommunen ønsker at det blir sett nærmere på lokalisering av lekearealer.

Det anbefales at krav til parkering blir et fastkrav og at krav til sykkelparkering økes.

Dersom det er usikkerhet knyttet til fv.44 sitt arealbehov, bør det vurderes å avvente reguleringsarbeidet.

Det anbefales hensynssone langs Roslandsåna med tilhørende bestemmelser.

*Forslagsstillers kommentar:*

Reduksjon av BK11 er ikke imøtekommet, ref. kommentarer til merknad fra fylkesmannen.

En har bearbeidet løsning for feltene BK1 og BK2. Det har ikke resultert i flere boenheter, men større og mer nyttbare grøntarealer.

Krav til massehåndteringsplan blir ivaretatt.

Det er sett nærmere på plassering av lekeplasser i forhold til avstandskrav. Det har resultert i forslag om en fjerde lekeplass i tilknytning til områdene BK1/BK2, samt sandlekeplass innenfor o\_Lek2.

Det er ikke ønskelig med et fastkrav til parkering, men at det stilles krav om 2 sykkelparkeringer per bolig.

En har i planarbeidet avklart med SVV at tilstrekkelig areal er avsatt til utvidelse av fv.44.

Hensynssone langs Roslandsåna med tilhørende bestemmelser er inntatt i planen.

*Plansjefens kommentar: Se saksframstilling*

NVE, datert 02.05.2018

Man viser til flomrapport der det er anbefalt en minimums kotehøyde på 19,4 m som er innarbeidet i planforslaget. Det er også utført en faglig utredning av overvann. NVE tar de faglige vurderingene i planen til etterretning og stiller seg bak fylkesmannens uttalelse når det gjelder vassdrag og overvannshåndtering.

*Forslagsstillers kommentar:*

Ingen kommentar.

*Plansjefens kommentar: Ingen kommentar*

## **Grunneiere og andre rettighetshavere**

Livar Skrettingland, datert 08.02.2018

Ønsker avkjørsel til sin eiendom flyttet til o\_V2 og at utbygger tar alle utgifter i den forbindelse. Frisikt i ny avkjørsel må ivaretas.

Nabogrunneier er positiv til ny avkjørsel, men opparbeidelse må bekostes av utbygger.

Veg o\_V1 bør ha fartsreducerende tiltak før innkjørsel til nytt felt. Det bør vurderes tosidig fortau på denne strekningen.

Er det vurdert tiltak for myke trafikanter i krysset Grødelandsvegen/Litle Åvegen som grenser til planområdet? Det same gjelder f\_G1.

*Forslagsstillers kommentar:*

Det er inntegnet avkjørselspil med tilhørende frisktlinjer for eiendommen til o\_V2, samt sikret i planens bestemmelser at avkjørsel etableres. Utgiftsfordeling tar ikke reguleringsplanen stilling til.

Fartsreducerende tiltak ivaretas vanligvis ikke i reguleringsplan, men dersom det viser seg at 30 km/t sone ikke blir respektert, kan slike tiltak bli aktuelle. Trafikkbelastningen på strekningen anses ikke som stor nok til at det bør reguleres tosidig fortau på strekningen.

Det er ikke vurdert særskilte tiltak for myke trafikanter i nevnte kryss, men det vil bli sikret friskt for f\_G1 i kryss med eksisterende g/s-veg langs fv.216.

*Plansjefens kommentar: ingen ytterligere kommentar.*

Bjarte Hetland, datert 19.02.2018

Hetland foreslår utvidelse av trang passasje for Roslandsåna like nord for Reefeltet for å bedre situasjonen ved en 200 års flom.

*Forslagsstillers kommentar:*

Inngrep i et verna vassdrag krever en omfattende saksutredning med vurdering av konsekvenser der NVE sin holdning vil være avgjørende. Eventuell oppfølging av forslaget fra Hetland bør ikke knyttes opp mot reguleringsplanen, men tas opp direkte med NVE i tilknytning til annet lovverk.

*Plansjefens kommentar: Ingen ytterligere kommentar*

Leiv Arve Lagestrand, datert 20.02.2018

Han stiller seg negativ til planen da trafikkbelastning en ved hans eiendom vil øke. Det vil innvirke negativt på eiendomsverdien og gi større fare for trafikkuhell.

*Forslagsstillers kommentar:*

Imøtekommes ikke da det ikke finnes gode alternativer for adkomst til planområdet. Beregnet trafikkbelastning forbi eiendom er forventet å bli ca. 603 kjt./døgn for Litle-Åvegen, dvs. en beregnet økning på ca. 351 kjt./døgn.

*Plansjefens kommentar: Ingen ytterligere kommentar*

19.06.18 TH,

Revidert 30.08.19 CB, 16.10.19 HT