



---

## Plan 0537.00

### Merknader – Oppsummering og kommentarer

---

Det ble varslet oppstart av planen 08.01.2021.  
Planen var til 1. gangs behandling i utval for lokal utvikling den 07.10.2021, og lagt ut til høring og offentlig ettersyn med frist for merknader 06.12.2021.  
Det har kommet inn 7 merknader til planforslaget

#### 1. Statens vegvesen, 03.11.2021

Statens vegvesen viser til at byggegrense mot Fylkesvei 4424 er satt til 12,5 m fra senterlinje. I henhold til Vegloven § 29 kan Fylkeskommunen særskilt fastsette byggegrense, men ikke mindre enn 15 meter. Det bes derfor om en avklaring med Fylkeskommunen, og at plankartet justeres deretter.

#### Forslagsstillers kommentar:

*Fylkeskommunen har ved varsel om oppstart bedt om en avstand på 12,5 meter, dette er lagt til grunn for videre arbeid. Ved offentlig ettersyn har fylkeskommunen heller ingen merknader til byggegrense. Forholdet vurderes avklart med fylke*

#### Kommunedirektørens kommentar:

Rogaland Fylkeskommune skriver i sin merknad til varsel om oppstart følgende:  
*Byggegrensa må setjast til min. 12,5 m frå vegmidte fylkesveg. I krysset fv. 4424 x Theodor Dahls veg må det regulerast inntrekt byggegrense på 30 x 30 m rekna langs vegane sine senterliner.*

*På areal som er i strid med byggegrensa, tillet ein ikkje parkering, interne åtkomstvegar, bodar, tekniske installasjonar og liknande.*

*Byggegrensa må målsettast på plankartet.*

Fylkeskommunen har ingen merknader til byggegrensen ved offentlig ettersyn. Forholdet til byggegrensen mot Fv. 4424 vurderes derfor som avklart med Fylkeskommunen.

#### 2. Statsforvalteren, 06.11.2021

---

Statsforvalteren viser til at utnyttelse og varierte boligtyper i planen er positivt, og har ellers følgende merknader til planen:

#### Naturmangfold

Statsforvalteren viser til at Frøylandsbekken er et viktig bekkedrag, og at faren for avrenning i anleggsperioden må avklares. Statsforvalteren har derfor **innsigelse** til manglende bestemmelser for håndtering av avrenning fra planområdet i anleggsfasen. Videre viser Statsforvalteren til at det er et stort bøketre i planområdet i dag, der treets verdi for



naturmangfoldet ikke er tilstrekkelig vurdert. Statsforvalteren har derfor **faglig råd** om at planens konsekvenser for naturmangfoldet i området vurderes nærmere.

### Byggetrinn

Statsforvalteren har **faglig råd** om at trafiksikkerhet, samt ulemper knyttet til støv og støy i anleggsperioden vurderes i reguleringsplanen.

Videre vises det til at rekkefølgekrav om etablering av lekeplass er knyttet til byggetrinn to. Det bes om at konsekvensene av manglende lekeplass for byggetrinn 1 vurderes, og at krav om nærlekeplass og ev. avbøtende tiltak for første byggetrinn innarbeides i planen. Statsforvalteren har **innsigelse** til manglende vurderinger og krav om nærlekeplass ved bygging av første byggetrinn.

### Parkering

Planen legger opp til parkeringsdekning i tråd med kommuneplanen, men noe høyere enn anbefaling i Regionalplanen. Det vises til at mulig sambruk med Ådalen barnehages parkeringsplass ikke er tilstrekkelig utredet i planbeskrivelsen. Statsforvalteren har **faglig råd** om at parkeringsdekning i planen reduseres slik at den er i tråd med regionalplanen, og at mulighet for sambruk med Ådalen barnehages parkeringsplass blir vurdert.

### Forslagsstillers kommentar:

*Tas i stor grad til følge. Det tas inn en grundigere vurdering av anleggsperioden. Det tas inn bestemmelser som sikrer avrenning i anleggsperioden. Det gjøres en grundigere vurdering av eksisterende bøketre.*

*Krav om nærlekeplass vil videreføres som krav til andre byggetrinn. Det tas inn en grundigere beskrivelse og vurdering av tilgjengelige lekearealer for byggetrinn 1.*

*Det er i dialog med Ådalen barnehage avklart at barnehagen har behov for hele parkeringsplassen til eget bruk. Det er gjort en grundig vurdering av parkeringsbehov, og det er ønskelig å videreføre foreslått parkeringsdekning. Det tas inn grundigere beskrivelse av de vurderinger som er gjort.*

### Kommunedirektørens kommentar:

Bestemmelsene må oppdateres med bestemmelser knyttet til avrenning til Frøylandsbekken i anleggsfasen. Dette bør også tas med i ROS analysen.

Manglende krav om nærlekeplass i første byggetrinn stiller også kommunen seg kritisk til. Dersom dette skal videreføres forutsetter det en grundig vurdering av konsekvensene av manglende lekeplassareal ved utbygging av første byggetrinn. Krav om nærlekeplass eller nødvendige avbøtende tiltak for første byggetrinn må innarbeides i planen.

Eksisterende bøketre sin verdi for naturmangfoldet i planområdet må vurderes. Konsekvensene av å felle treet må tas med i vurderingene.

Sambruk av p-plasser med barnehagen er gjort rede for i saksframlegget til 1. gangs behandling.

### 3. Rogaland Fylkeskommune, 19.11.2021

#### *Generelt*

Det vises til at planforslaget følger opp føringer fra Regionalplanen vedr. utnyttelsesgrad, og at forslaget bidrar til ønsket utvikling. Fylkesrådmannen peker på at planforslaget åpner for en



parkeringsdekning som er noe over anbefalingene i Regionalplanen, og ber om at parkeringsdekningen vurderes redusert. Det bør også ses på om det er behov for forbedringer i gang- og sykkelvegnettet i nærheten. Fylkesrådmannen anbefaler videre at planforslaget realiseres i ett trinn, for å sikre at også leiligheter blir realisert.

### *Samferdse*

Planområdet grenser til fv. 4424 i nord, og det vises til at støttemur mot veg må endres, slik at minsteavstand til vegkant blir 3 meter. Det bes om at støyskjerm tas inn i plankartet, med samme minsteavstand til veg, 3 meter.

Videre vises det til at frisikt i krysset mellom Theodor Dahls veg og fylkesveg 4424 skal være 6x36 meter. Den er i plankartet inntegnet 4x30.

Til slutt bes det om at tekniske planer for veg oversendes fylkeskommunen i god tid, og at plassering av midlertidig anleggsvei til byggetrinn 2 avklares med fylkeskommunen.

### Forslagsstillers kommentar:

*Tas i stor grad til følge. Det er ønskelig å videreføre foreslått parkeringsdekning. Det tas inn grundigere beskrivelse av de vurderinger som er gjort. Tilgjengelighet og trafikksikkerhet for gående og syklende i nærområdet er i ROS-analysen vurdert som god, uten behov for øvrige tiltak.*

*Støttemur plasseres med en minimumsavstand på 3 meter til fylkesveg, og støyskjerm tas inn i plankart. Frisikt endres iht. merknad.*

### Kommunedirektørens kommentar:

Ved 1. gangs behandling ble det vurdert at krav til parkering totalt sett er tilfredsstillende, og realiserbart. Ønsket om å videreføre foreslått parkeringsdekning imøtekommes.

Plankartet må oppdateres med følgende endringer:

- Støttemur må reguleres inn med med min. avstand til fv. 4424 på 3 m.
- Det må reguleres inn støyskjerm langs fv. Med min. avstand 3 m ra vegkant
- Friskt i krysset fv. 4424 x Theodor Dahls veg reguleres til 6 x 36 m.
- Punkt 5 og 6 følges opp.

#### **4. Lyse Elnett AS, 05.11.2021**

Lyse Elnett har ingen merknader til planen utover det som er gjort oppmerksom på ved planoppstart av detaljregulering den 05.01.2021

### Forslagsstillers kommentar:

*Ingen kommentar*

### Kommunedirektørens kommentar:

Ingen kommentar

#### **5. Senior- og brukerrådet, 16.11.2021**

Senior- og brukerrådet ønsker fokus på og ny vurdering av renovasjon ift avstand/høydeforskjell og tilgjengelige boliger, i tillegg til allergivennlig beplantning



Forslagsstillers kommentar:

*Det er kort avstand fra renovasjonsanlegg til boenheter i planområdet. Det er små høydeforskjeller internt i planområdet, og tilgjengelighet vurderes godt ivaretatt. Det legges opp til allergivennlig beplantning.*

Kommunedirektørens kommentar:

Anser merknaden for ivaretatt.

## 6. Ungdomsrådet, 23.11.2021

Ungdomsrådet har følgende uttale til planen:

- Lage litt høyere spilegjerde rundt lekeplassen for å sikre mot fall, men med glass for å sikre utsikt, og at ingen setter seg fast.
- Innkjøring til oppstillingsplassen for brannbil er trang, kan denne utvides? Det vil brukes unødvendig mye tid å rygge inn, som ellers kunne vært brukt til å redde liv i et nødstilfelle.
- Gangvegen mellom blokk og rekkehus må skiltes for å markere at det er her lekeplassen er.

Forslagsstillers kommentar:

*Lekeplass sikres med gjerder iht. gjeldende reglement, og sikkerhet vurderes tilstrekkelig ivaretatt. Innkjøring til oppstillingsplass er avklart med brannvesen. Skilting ivaretas i tekniske planer.*

Kommunedirektørens kommentar:

Anser merknadene for ivaretatt.

## 7. Frøyland Idrettslag, 03.12.2021

Frøyland Idrettslag som grenser til og vil bli nærmeste nabo til boligene i Theodor Dahls veg 66 og 70 har følgende bemerkninger:

- Boligene legges tett inntil et idrettsanlegg med aktivitet året rundt. Det betyr at det tidvis vil være mye støy og høyt lydnivå i området
- Idrettsanlegget er på kveldstid deler av året opplyst av flomlys.
- Det må påregnes at enkelte fotballer på avveie kan treffe eiendommene
- Enkelte større idrettsarrangement varer over hele helger.

Frøyland Idrettslag forutsetter at utbygger tar disse forholdene med i betraktning i planleggingsfasen, herunder behov for gjerde/støyskjerming.

Forslagsstillers kommentar:

*Forslagsstiller er kjent med forholdene, og det planlegges for å minimere sjenanse knyttet til lyd- og lysforurensing fra stadion.*

Kommunedirektøren kommentar:

BKS1 er planlagt med privat uteoppholdsareal vendt mot idrettsanlegget. Dette er gjort for å skjerme mot støy fra O.G Kvernelands veg.