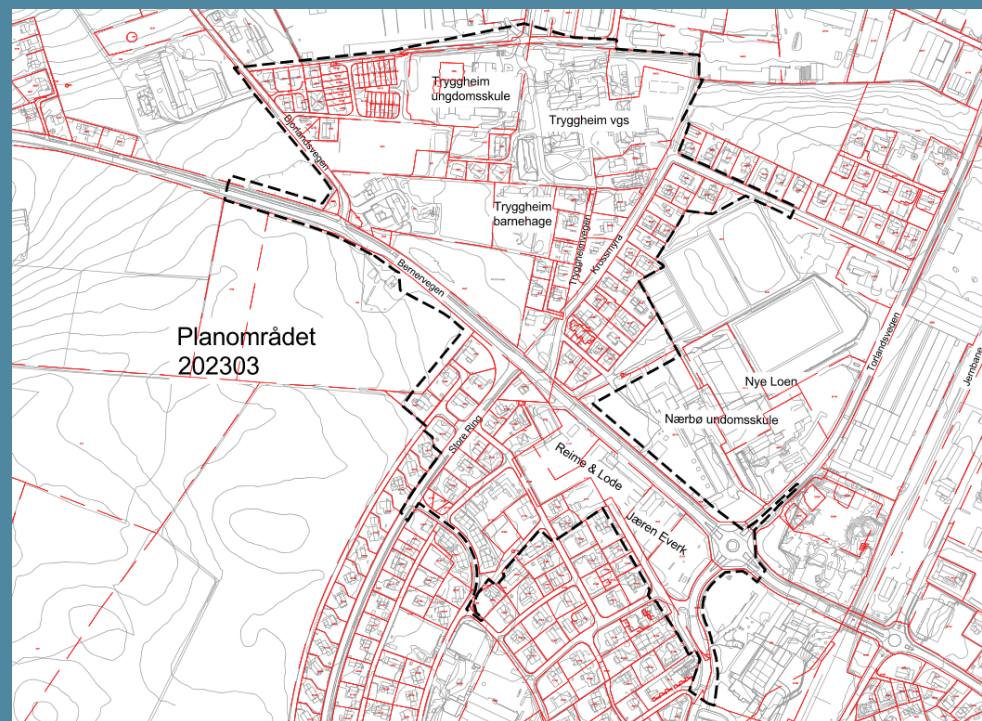


MERKNADSHFTE

Områderegulering for Nærbø nordvest

Oppsummering og kommentarer til innkomne merknader.

Utgave: 1 – førstegangsbehandling
Dato: 24.09.2024



PlanID 1119-202303

Innhold

Merknader til varsel om oppstart	Feil! Bokmerke er ikke definert.
Merknader til høring og offentlig ettersyn.....	3
Vedlegg	13

Merknader til høring og offentlig ettersyn

Varslingsdato: 26.01.2024

Frist: 11.03.2024

01	Rogaland fylkeskommune – Seksjon for kulturarv, 13.02.2024	Journalnr. 24/6417
Oppsummering av merknad: Finner det nødvendig å befare området før endelig uttalelse til tiltaket. Dette er for å avgjøre om det tiltaksområdet har potensiale for funn av til nå ikke kjente automatiske freda kulturminner, som tiltaket kan komme i konflikt med.		
Kommunedirektørens kommentar: Tatt til orientering.		

02	Reime og Lode AS, 14.02.2024	Journalnr. 24/6557
Oppsummering av merknad: Ber om at kravet om gang- og sykkelsti over eiendom til Reime og Lode AS tas ut av planprogrammet.		
Kommunedirektørens kommentar: Tas til følge ihht. revidert høringsforslag kommuneplan av 2024-2036.		

03	Statsforvalteren i Rogaland, 15.02.2024	Journalnr. 24/6676
Oppsummering av merknad: <u>Jordvern</u> Forventer at jordvernhensynet ivaretas. Kommunen bør vurdere om å ta ut område for boligbebyggelse på jordbruksareal vil følge opp nasjonale og regionale føringer for jordvern og kommunens egen arealstrategi på en bedre måte. Som minimum bør kommunen vurdere om en rekkefølge for utbygging som sikrer effektiv arealbruk innenfor allerede utbygde områder før utbygging her. Jordbruksarealet er av svært god kvalitet og har en størrelse og utforming som gjør at arealet er godt egnet for rasjonell drift. Arealet har derfor en stor verdi og skal vektlegges i KU. <u>Barn og unge- ivaretagelse av barnas beste</u>		

Minner om rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging, og punkt 4 som stiller krav til kommunen under planprosessen. Forventer at kommunen vurderer planens konsekvenser for barn og unge, utarbeider bestemmelser om omfang og kvalitet av arealer og anlegg av betydning for barn og unge, og sikrer medvirkning fra barn og unge under utarbeidelsen av planen. Forventer også at kravene til fysisk utforming gitt i punkt 5 i retningslinjene følges under utarbeidelse av planen.

Naturbaserte løsninger

Bør legge vekt på gode helhetlige løsninger og ivaretagelse av økosystemer og arealbruk med betydning for klimatilpasning, som også kan bidra til økt kvalitet i uteområder. Planer skal ta hensyn til behovet for åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer, og forsvarlig overvannshåndtering.

Bevaring, restaurering eller etablering av naturbaserte løsninger bør vurderes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort.

Fortetting og forhold til overordnet plan

Forventer at planen utarbeides i tråd med regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke med tanke på utnyttelse, parkering, og uteoppholdsareal.

Naturmangfold

Vi forventer en tydeliggjøring av naturmangfoldet, og planens påvirkning av dette i konsekvensutredningen som skal utarbeides. Avbøtende tiltak som anbefales gjennom KU-arbeidet må sikres gjennom planbestemmelsene.

Fremmede arter

Fremmede arter i planområdet skal håndteres i tråd med aktsomhetsplikten gitt i forskrift om fremmede organismer. For virksomheter eller tiltak som kan medføre utilsiktet spredning eller utslipp av fremmede organismer, stiller aktsomhetsplikten krav om at den ansvarlige i rimelig utstrekning treffer tiltak for å hindre slik spredning. Vi anbefaler at det stilles krav i bestemmelsene som sikrer kartlegging tett opp til anleggsstart, og utarbeidelse av tiltaksplan basert på funnene i kartleggingen.

Kommunedirektørens kommentar:

Jordvern.

Kommunedirektøren følger kommuneplanen til Hå kommune som legger opp til boligutbygging på «Trikanten/Bjorlandstunet».

Barn og unge- ivaretagelse av barnas beste

Tatt til orientering.

Naturbaserte løsninger

Tatt til orientering

Fortetting og forhold til overordnet plan

Tatt til orientering

Naturmangfold

Tatt til orientering. Det vil bli utarbeidet KU.

Fremmede arter

Tatt til orientering.

04	Rolv Nærland, 20.02.2024	Journalnr. 24/7726
Oppsummering av merknad: Elever/foreldre til Tryggheim parkerer i Krossmyra istedenfor parkeringsplass. Alternativ parkering i forbindelse med bygging av internat, på vestsiden (idrettsplass) blir lite brukt. Parkerer på fortau, i frisiktsoner og nær kryss/avkjørsler til hinder for beboerne. Parkerer på skrå/tvers av gateløp, og står i kjørebanelen. Samtidig ønske om å ha noe gjesteparkering i gata.		
Kommunedirektørens kommentar: Tatt til orientering. Frisiktsonene skal ikke hindres, det samme med kryss og avkjørsler. Ifm sanering av Krossmyra blir det etablert oppmerkede parkeringsplasser langs med Krossmyra (den siden med tre-allé).		

05	Bjarne Bjorland, 21.02.2024	Journalnr. 24/7920
Oppsummering av merknad: Klager på omregulering av område fra boligformål til industri, gnr. 22 bnr. 5. Hadde muntlig avtale med kommunen etter at jord ble gitt til Risa AS, at gjenværende område skulle være boligområde. Ser ikke at området egner seg til industri. Er også eier av gnr. 16 bnr. 38 og har veirett ved siden av Bernervegen. Har tinglyst veirett inn til denne eiendommen, som må fornyes etter omregulering.		
Kommunedirektørens kommentar: Svart med utgående e-post til merknadshaver. Omgjøring fra bolig- til næringsformål er foreslått i ny kommuneplan som var på høring i fjor. Det er ikke del av denne reguleringsplanen, med mindre det vedtas å ta med gnr./bnr. 23/5 likevel ved fastsetting av planprogram.		

I gjeldende reguleringsplan 1076 er eiendommen regulert til frittliggende småhusbebyggelse i henhold til dagens bruk. Uavhengig av utfallet for ny kommuneplan, vil plan 1076 gjelde for gnr./bnr. 23/5 inntil evt. ny regulering for eiendommen vedtas. Dette vil normalt kreve et konkret initiativ fra grunneier/samarbeidspartnere, og kravene til varsling og klagerett er strengere. Avkjørsel til gnr./bnr. 16/4 skal sikres/opprettholdes i ny plan, og dermed også for gnr./bnr. 16/38. Utover det er det et mål å unngå å regulere annet enn LNFR sør for eksisterende/gjeldende regulert veg.

06	Rogaland fylkeskommune – Seksjon for kulturarv, 22.02.2024	Journalnr. 24/8419
Oppsummering av merknad: Ble foretatt befaringsplan av det aktuelle området for å vurdere forholdet til automatisk freda kulturminner den 21.02.2024. Innenfor planområdet er det registrert to automatisk fredete kulturminner i form av en gravhaug fra jernalderen (Id 61045) samt rester av to stakketuffer (Id 161002) også fra jernalderen. Ca. 300 meter vest for planområdet er det registrert en stor gravhaug, Nesheimhaugen (Id 61046) fra samme periode. På bakgrunn av nærliggende automatisk freda kulturminnefelt, og på bakgrunn av områdets topografi og geografiske beliggenhet, anses planområdet å ha stor potensial for funn av automatisk freda kulturminner som ikke tidligere har vært kjent. Det vil derfor være behov for nærmere arkeologiske registreringer før vi kan komme med en endelig uttalelse til planen, jf. Kulturminnelovens § 9, 1. ledd. Behovet for arkeologiske registreringer er begrenset da det tidligere er registrert på store deler av planområdet. Kostnadene som er forbundet med registreringen må betales av tiltakshaver. Kostnadsoverslaget er vedlagt, og vi ber om en skriftlig aksept på dette. Det er beregnet 5 dager i felt for 2 personer, samt 5 dager til etterarbeid. I tillegg vil det være behov for gravemaskin med fører i inntil 10 dager, og dette vil være inkludert tid til gjenlegging av sjakter. Først når vi mottar en skriftlig aksept av kostnadene ved registreringen, vil arbeidet bli satt opp på vår bestillingsliste. Fylkesdirektøren kan ikke gi endelig uttale før vi har fått muligheten til å foreta arkeologiske registreringer, og forholdet til evt. Automatisk freda kulturminner er avklart.		
Kommunedirektørens kommentar: Kommunedirektøren har vært i kontakt med seksjon for kulturarv for å se om mindre plangrense kunne før til at behovet for arkeologiske registreringer uteble. Det ble foreslått å trekke inn plangrensen for å følge gjeldende grenser i eksisterende planer i området rundt. Fylkeskommune svarte at:		

«Dersom plangrensen reduseres i tråd med sosifil «Planavgrensing med tekst rev240924» vil det ikke være behov for arkeologiske registreringer. Gravrøys id 61045 må imidlertid legges inn med hensynssone H730 med en passende bestemmelse.»

Kommunedirektøren endrer plangrense i tråd med oversendt plangrense i mailkorrespondanse. Gravrøys id 61045 legges inn med hensynssone.

07	Rogaland fylkeskommune – Plan- miljø og samfunnsavdeling, 27.02.2024	Journalnr. 24/8744
Oppsummering av merknad: <u>Plan:</u> Områdeplanen omfatter et nytt boligområde Trianten/Bjorlandstunet. Dette området er i dag ubebygd og fulldyrka jord av svært god kvalitet. I lys av at kommunen allerede har mye ledige boligareal og strenge nasjonale og regionale jordvernmål oppfordrer fylkesdirektøren til å ikke legge opp til utbygging av dette området nå. Området bør fortrinnsvis tas ut av planen. I det minste bør det innarbeides et rekkefølgekrav om at området ikke kan bygges ut før en stor andel av fortetningspotensialet i sentrum og eksisterende boligområder er realisert. <u>Samferdsel:</u> Fylkesvegene, kryss og avkjørsler langs disse og g/s-veger med rabatter må reguleres i tråd med vegnormalene. Viser særlig til håndbok N100. Kapittel 4.1 omhandler krysstyper og kapittel 4.2 omhandler løsninger for gående og syklende. Hvis trafikk fra Tryggheim skoler og/eller barnehage legges fra Torlandsvegen, må behov for tiltak i krysset Torlandsvegen x Krossmyra vurderes. Frisikt i kryss og avkjørsler og mot g/s-veger må reguleres i tråd med krav i håndbok N100. innenfor frisiktsonene må det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over vegbanenivå. Dette må sikres i reguleringsbestemmelsene. Byggegrensen må reguleres i en minsteavstand på 15 m fra vegmidte Bernervergen og Store Ring. Langs Bjorlandsvegen vil vi kunne akseptere en byggegrense på 8,5 m fra vegmidte i tråd med dagens regulering. I tillegg må det reguleres innstruktet byggegrense i kryss. En må her ta utgangspunkt i gjeldende planer. Ved justering av kryss, kan det være nødvendig med tilsvarende justering av byggegrensen. I strid med byggegrensene tillates ikke parkering, boder, interne atkomstvegen, tekniske installasjoner og liknende. Bernervergen og Store Ring må være avkjørselsfrie. Atkomst fra disse vegene må legges via bakenforliggende vegnett og eksisterende kryss på fylkesvegene. Det må reguleres annen veggrunn med en minstebredde på 3 m langs kjørevegene og minimumsbredde på 0,5 m langs g/s-veger. Skråningsutslag fra veg må også inngå i annen veggrunn.		

Tekniske tegninger for alle tiltak på og langs fylkesvegnettet, må sendes Rogaland fylkeskommune til gjennomsyn. Håndbok R700 Tegningsgrunnlag må legges til grunn. Dette må sikres i reguleringsbestemmelsene.

Universell utforming må legges til grunn. Videre må nasjonal reningslinje for støy, T-1442, legges til grunn i reguleringsplanarbeidet.

Det er viktig at framkommelighet på vegnettet og løsninger i kryss vurderes grundig. Det må utarbeides en trafikkanalyse/en mobilitetsplan som synliggjør trafikkforholdene i planområdet og tilgrensende områder.

Trafikksikkerhet og myke trafikanter må vies særskilt oppmerksomhet. Med skoler og barnehage innenfor området, vil det være viktig å se på kollektivholdeplasser og trygge krysningspunkt for myke trafikanter. En fotgjengerundergang under Bernervegen vil her være nødvendig å vurdere.

Ber om at vegbredder på kjøreveger og g/s-veger, rabatter, byggegrensar og frisiktsoner målsettes på plankartet.

Kommunedirektørens kommentar:

Plan

Kommunedirektøren følger kommuneplanen til Hå kommune som legger opp til boligutbygging på «Trianten/Bjørlandstunet». Det vil ikke utarbeides noen rekkefølgekrav.

Samferdsel

Tatt til orientering. Dette vil bli tatt med videre i planarbeidet.

08	Statens vegvesen, 04.03.2024	Journalnr. 24/9271
Oppsummering av merknad: Legger til grunn at eventuelle konsekvenser for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, vegtransport og vegnettet kommer frem i planarbeidet. Dette gjelder blant annet parkeringsdekning, adkomstløsninger, forventet trafikkmengde og kapaistet på vegnettet, universell utforming, trafikksikkerhet, og framkommelighet for alle trafikanter. Videre forutsetter vi at Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) og Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) ivaretas. I forslag til rullering av kommuneplanens arealdel utvides næringsområdet til Reime og Lode AS mot sør, og dagens boligareal omreguleres til næringsformål NÆ18a og NÆ18b. Vi forutsetter at det gjøres vurderinger rundt behovet for utbedring av adkomst, samt trafikk- og mobilitetsvurderinger knyttet til utvidelsen av næringsarealene.		

Kommunedirektørens kommentar:

Tatt til orientering.

Det vil bli tatt en vurdering i forhold til adkomst og trafikk- og mobilitet knyttet til utvidelsen av næringsarealene.

09	NVE, 06.03.2024	Journalnr. 24/9662
Oppsummering av merknad: <u>Overvann:</u> Det er en planoppgave å sørge for en helhetlig forvaltning av vannets kretsløp og å gjøre tilpasning til forventede klimaendringer, jf. plan- og bygningsloven § 3-1, første ledd bokstav i) og g). Helhetlig forvaltning forutsetter at utbygging tar hensyn til og tilpasser seg nedbørfeltets kapasitet til å infiltrere, fordrøye og lede vekk vann. Vannet må få plass og det er viktig å spille på lag med de naturlige forholdene på stedet. For de aktuelle arealene er det viktig å kartlegge og ha oversikt over hvor overvannet renner. Ta vare på areal som naturlig er godt egnet til infiltrasjon, fordrøying og trygg bortledning i størst mulig grad før tiltak etableres. Planen bør sette av nok sammenhengende areal til å håndtere vannet, samt avklaring om utbyggingen vil påvirke avrenningen for ovenforliggende og nedenforliggende areal. Det er på områdeplannivå det er mulig å se hvor vannet renner i en større sammenheng. I utgangspunktet bør det ikke bygges i flomveiene, evt. bør de legges om som fortsatt åpne flomveier. Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning må ligge til grunn for planarbeidet. Ifølge SPR Klimatilpasning, kap. 4.3 skal det begrunnes dersom naturbaserte løsninger velges bort. Flomveier bør markeres av i plankartet med arealformål, evt. hensynssone, og tilknyttes bestemmelser som ivaretar tilstrekkelig sikkerhet mot fare for flom og skade fra overvann. For kartlegging og utredning av fare og skade fra overvann viser vi til NVE Veileder 2/2023 Kartlegging av fare fra overvann. Vi viser også til NVEs overvannsveileder, spesielt kap 4.5 om hvordan overvann kan innarbeides i reguleringsplaner.		

Verna vassdrag:

Arealene ligger i det verna vassdraget Håelva. For dette vassdraget gjelder Forskrift om rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag som er omtalt på s. 22 i planprogrammet. Vi viser til NVEs internettside for verna vassdrag i Rogaland med informasjon om vassdraget. For dette verna vassdraget må det gjøres en konkret vurdering av hvordan verneverdiene berøres av tiltak og hvilke avbøtende tiltak som er nødvendig.

Kommunedirektørens kommentar:Overvann

Tatt til orientering. De tvil bli utarbeidet en rapport for overvann. NVE sine veiledere vil bli benyttet til NVE sine temaer som inngår i områdereguleringen.

Verna vassdrag

Varslet plangrense ligger ikke innenfor vernet område for Håelva. Vurdering av verneverdier og avbøtende tiltak blir nærmere vurdert i ROS-analyse.

10	Tryggheim skulane, 07.03.2024	Journalnr. 24/9956
Oppsummering av merknad: <u>Inkludere tomt 25/201 i planområdet og ny permanent veiadkomst.</u> Tryggheim ønsker å anlegge permanent veiadkomst fra tomt 25/201 og inn på skolens tomt 25/162 og 23/10. Det er allerede godkjent vei fra parkeringsplass på tomt 23/10 til kjeller nytt internatbygg på tomt 25/162. Veiadkomst til tomt 25/201 vil være en forlengelse av vei ned til kjeller på nytt internatbygg. Direkteadkomst fra tomt 25/162 og inn på skolens område vil være formålstjenlig for Tryggheim skular og redusere trafikk gjennom boligområde i Krossmyra/Tryggheimvegen. Behov for veiadkomst vil i det vesentlige gjelde i normal arbeidstid. Bruk av tomt 25/162 vil etter vårt syn være i overensstemmelse med formål som ligger til grunn for regulering av området tomten ligger på. <u>Omdefinering av grøntområde og regulering av tomt til idrettshall</u> Tomt 23/51 og 23/7 inngår i dag i et grønt-drag som går fra industriområdet til Bernerveien. Vi ber om at en vesentlig del av tomt 23/51 omreguleres til ny idrettshall med parkering og at uteområde ved Tryggheim ungdomsskule reguleres som grøntområde/lek som erstatning for frigjort område til ny idrettshall. Tomt 23/51 er i dag en stor grusbane som i sin tid ble finansiert med tippemidler. Det er anlagt en ny og stor ballbinge ved Tryggheim ungdomsskule som langt på vei ivaretar behov/funksjon som grusbanen/fotballbanen tidligere hadde. Tryggheim		

skular arbeider med ny utomhusplan for Tryggheim ungdomsskule. Det planlegges etablert uteområde tilrettelagt for lek og aktiviteter tilrettelagt for ungdom. Uteområdet vil og få en del beplantning i form av trær/busker og andre grøntarealer. Vi ser for oss at en mindre del av tomten 23/51 videreføres som grøntareal/grønt-drag som binder sammen bjorlandsfeltet/industriområdet med tomt 23/4 og 16/37.

Permanent innkjørsel til ny idrettshall (tomt 23/51)

Ved omregulering av grøntområde som frigjør store deler av tomt 23/51 til ny idrettshall og parkering vil det være tjenlig med direkte adkomst fra Bjorlandsvegen inn til parkeringsplass ved ny idrettshall. Alternativ innkjøring til parkeringsplass ved idrettshall vil være via Bjorlandsfeltet (boligområde), men vi tror det vil være en bedre løsning for alle parter med direkteadkomst til parkeringsplass ved idrettshall. På dagtid vil parkeringsplass nyttes som parkering for ansatte ved Tryggheim ungdomsskule. Besøkende til skolen og bevegelseshemmede vil kunne parkere like ved skolen med adkomst fra industriområdet slik det er i dag.

Bedre trafiksikkerhet for elever ved Tryggheim ungdomsskule og vidaregående skule – ny innkjøring til Tryggheim barnehage

Ønsker ny innkjøring til Tryggheim barnehage. Tryggheimvegen er skolevei for flere hundre ungdommer som kommer gående/syklende fra nærområdet eller fra Nærbø stasjon. Redusert trafikk, særlig om morgenen, vil bedre trafiksikkerhet for våre elever. Et alternativ kan være vei på vestsiden av eksisterende boligfelt.

Kommunedirektørens kommentar:

Inkludere tomt 25/201 i planområdet og ny permanent veiadkomst

Tomt 25/201 er utenfor plangrensen til områdeplanen. Kommunedirektøren har vurdert merknaden, men konkludert med at det ikke skal gjøres endringer med plangrensen. Tomt 25/201 ligger innenfor næringsområdet nord for planområdet. Det er ikke ønskelig at det skal være biltrafikk fra Tryggheim og gjennom næringsområdet.

Omdefinering av grøntområde og regulering av tomt til idrettshall

Merknad tas til følge. Kommunedirektøren stiller seg positiv til å vurdere omdefinering av grøntområde.

Permanent innkjørsel til ny idrettshall (tomt 21/51)

Kommunedirektøren vil vurdere hvor det er mest hensiktsmessig å ha innkjørsel til ny idrettshall.

Bedre trafiksikkerhet for elever ved Tryggheim ungdomsskule og vidaregående skule – ny innkjøring til Tryggheim barnehage

Merknad tas til følge. Ny adkomst til barnehagen vil vurderes i planarbeidet.

--

11	Svein Tengel Krag, 10.03.2024	Journalnr. 24/10338
Oppsummering av merknad: I forbindelse planarbeid med rundkjøringsløsning i krysset Bernervegen/Store ring/Krossmyra vil jeg spille inn forslag til å lage en rundkjøring med fem armer. Ved en fremtidig utbygging av gnr. 16 bnr. 37 og gnr. 23 bnr. 4, vil det da bli mulighet for å ha direkte innkjøring til dette området. Det er også mulighet for at trafikken til Tryggheim barnehage kan ledes denne vegen. Dersom dette er mulig vil mye trafikk ledes bort fra Krossmyra og Tryggheimvegen, et område som det i dag er mange elever til og fra skolen bruker. En vil også med direkte innkjøring kunne unngå å måtte passere gjennom private eiendommer for å komme inn til dette området.		
Kommunedirektørens kommentar: Tatt til orientering. Kommunedirektøren ønsker ikke å etablere fem armer i rundkjøringen.		

12	Hå Energi AS, 11.03.2024	Journalnr. 24/10493
Oppsummering av merknad: Vi anmoder om at plan 202303 bearbeides tilstrekkelig til at det blir unødvendig med detaljreguleringsplaner for å kunne gjennomføre tiltak på vår eiendom gnr. 25 bnr. 69 i Bernervegen 28. En reguleringsplan har til hensikt å definere overordnede rammer for tiltak på og utnyttelse av en eiendom. Om kommunens byggesaksavdeling har behov for bedre detaljering av tiltak innenfor et regulert område, bør det kunne avklares via en situasjonsplan eller utomhusplan. Ellers forbeholder vi oss retten til å kommentere forslag til reguleringsplan straks det foreligger plankart og bestemmelser.		
Kommunedirektørens kommentar: Tatt til orientering.		

Vedlegg

Innkomne innspill til planprosessen er vedlagt.