

Saksnummer	Utval	Vedtaksdato
133/18	Utval for tekniske saker og næring	13.12.2018
089/18	Kommunestyret	13.12.2018

Saksbehandlar: Rolf Aleksander Svensen Mellgren

Sak - journalpost: 13/1567 - 18/33876

---

### Plansak: Plan 1038-1 Detaljregulering for Reiestadmarka

#### Rådmannen si innstilling:

1. Plan 1038-1 Detaljregulering for Reiestadmarka med tilhøyrande reguleringsføresegner, blir eigengodkjent med heimel i plan- og bygningslovas § 12-12.
2. Del av reguleringsplan 1038 Reiestadmarka m.fl. vedteken 16.02.2006 som ny detaljregulering 1038-1 Reiestadmarka, inkludert alle seinare planendringar, delplanar og tilhøyrande føresegner, får konsekvensar for, blir oppheva.

#### 13.12.2018 Utval for tekniske saker og næring

Rådmannen si innstilling vart samrøystes vedteke.

#### UTN- 133/18 Vedtak:

1. Plan 1038-1 Detaljregulering for Reiestadmarka med tilhøyrande reguleringsføresegner, blir eigengodkjent med heimel i plan- og bygningslovas § 12-12.
2. Del av reguleringsplan 1038 Reiestadmarka m.fl. vedteken 16.02.2006 som ny detaljregulering 1038-1 Reiestadmarka, inkludert alle seinare planendringar, delplanar og tilhøyrande føresegner, får konsekvensar for, blir oppheva.

### **13.12.2018 Kommunestyret**

Utval for tekniske saker og næring si tilråding blei samrøystes vedtatt.

#### **KS- 089/18 Vedtak:**

1. Plan 1038-1 Detaljregulering for Reiestadmarka med tilhøyrande reguleringsføresegner, blir eigengodkjent med heimel i plan- og bygningslovas § 12-12.

2. Del av reguleringsplan 1038 Reiestadmarka m.fl. vedteken 16.02.2006 som ny detaljregulering 1038-1 Reiestadmarka, inkludert alle seinare planendringar, delplanar og tilhøyrande føresegner, får konsekvensar for, blir oppheva.

#### **Bakgrunn for saka:**

Planforslaget blei førstegongsbehandla av Utval for tekniske saker og næring 12. desember 2017, sak 162/17. Utvalet vedtok å fremje saka, sende henne på høyring og leggje henne ut til offentleg ettersyn.

#### **Vedtak:**

*1. Utvalg for tekniske saker og næring tar i henhold til plan- og bygningsloven § 12- 3 forslag til detaljregulering for Reiestadmarka, plan 1038-1, med tilhørende bestemmelser, opp til behandling.*

*2. Utvalg for tekniske saker og næring vedtar, i henholdt il plan- og bygningsloven § 12- 11 å legge forslag til detaljregulering for Reiestadmarka, ut til offentlig ettersyn.*

#### **Om planforslaget**

Forslag til detaljregulering 1038-1 for Reiestadmarka er motteke frå Asplan Viak AS, på vegne av Reiestadmarka AS. Formålet med planen er å leggja til rette for bustadbyggjing, med ein del endringar i høve til vedteken områdeplan 1038.

Planområdet er på 48 dekar og omfattar i dag i hovudsak dyrka mark og einebustader.

Revidert planforslag legg opp til 154 - 226 bustader, med variert storleik, i form av leiligheter, rekkehus og einebustader.

Utforming av undergang og rundkøyring (som det er knytta rekkefølgjekrav til) er del av reguleringsplan 1010A for Varhaug sentrum sør, og blir behandla som eigne detaljplanar, 1010A-2 og 1010A-3.

Ytterlegare bakgrunn for saka og beskriving av tiltaket går fram av forslaget med tilhøyrande beskriving, og saksframlegg til førstegongsbehandling. Framlegg til andregongsbehandling vil fokusere på endringar sidan denne.

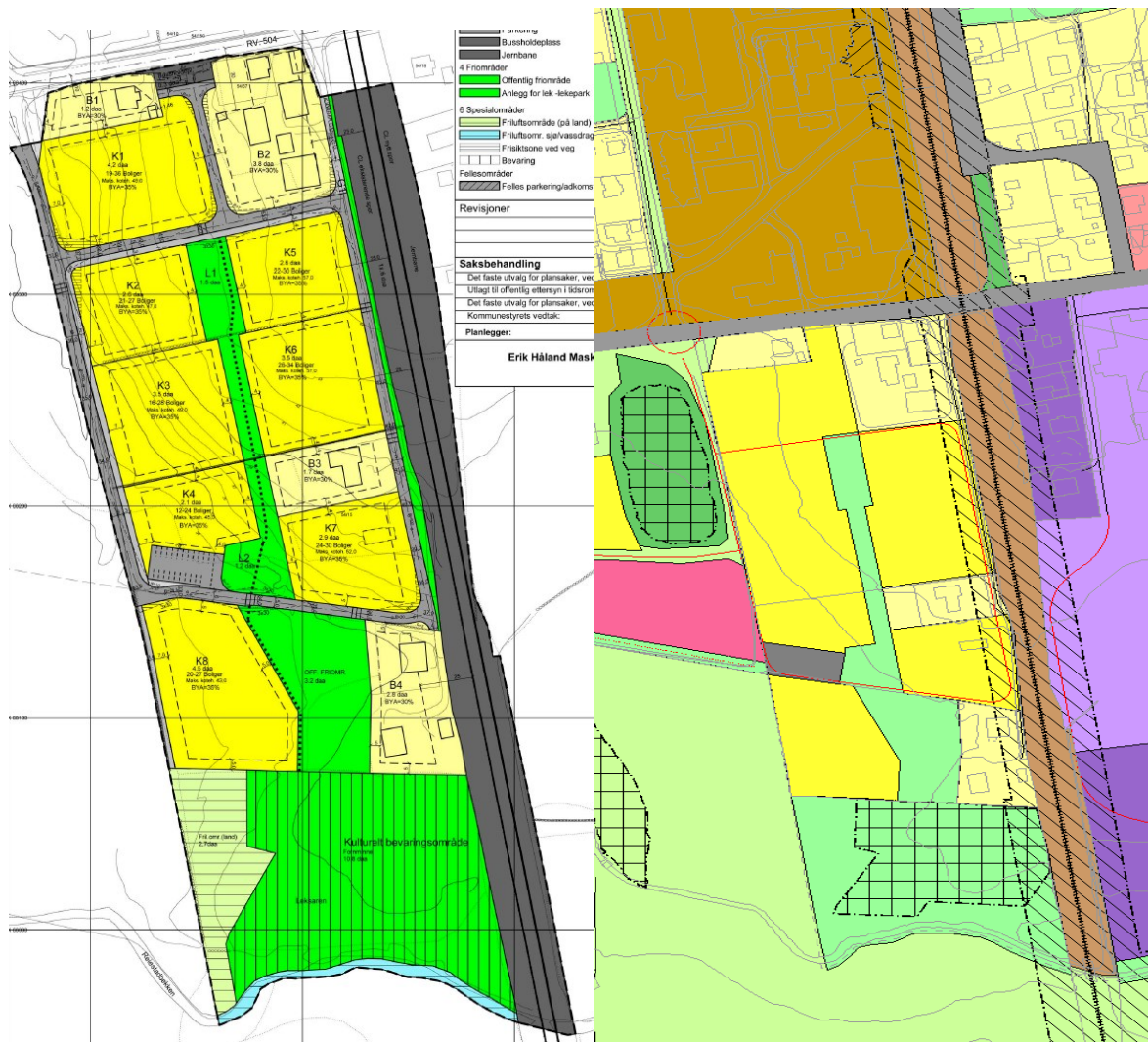
### **Saksgang – offentlig ettersyn med motsegner**

Administrasjonen sendte planen ut til offentlig ettersyn 20. desember, men den kom ikkje fram til mottakarane før 5. januar 2018.

Det vart reist motsegn mot planen frå Rogaland Fylkeskommune, Statens Vegvesen og Fylkesmannen. Motsegnene omhandla leikeareal, høve til fv 504, og skjemming av kulturminne med Id 34529, Leksaren. Rådmannen har arbeidd med partane for å løyse problemstillingane. Det er gjort endringar i planforslaget for å rette seg etter motsegnene. Motsegnene er no trekt (sjå vedlegg nr. 41, 42 og 46), og kommunestyret kan gjere endeleg planvedtak.

### **Forhold til overordna planar**

Planforslaget er føresett å erstatta nordvestre delen av områdeplan 1038 Reiestadmarka, og ein del fråvik frå denne i bygnadstypologi og utforming, sjølv om hovudtrekka i organisering av grønt, bustad og vegar blir videreført. Området er i kommuneplanens arealdel avsett til bustad og grøntareal, grøntarealet er auka i ny plan.



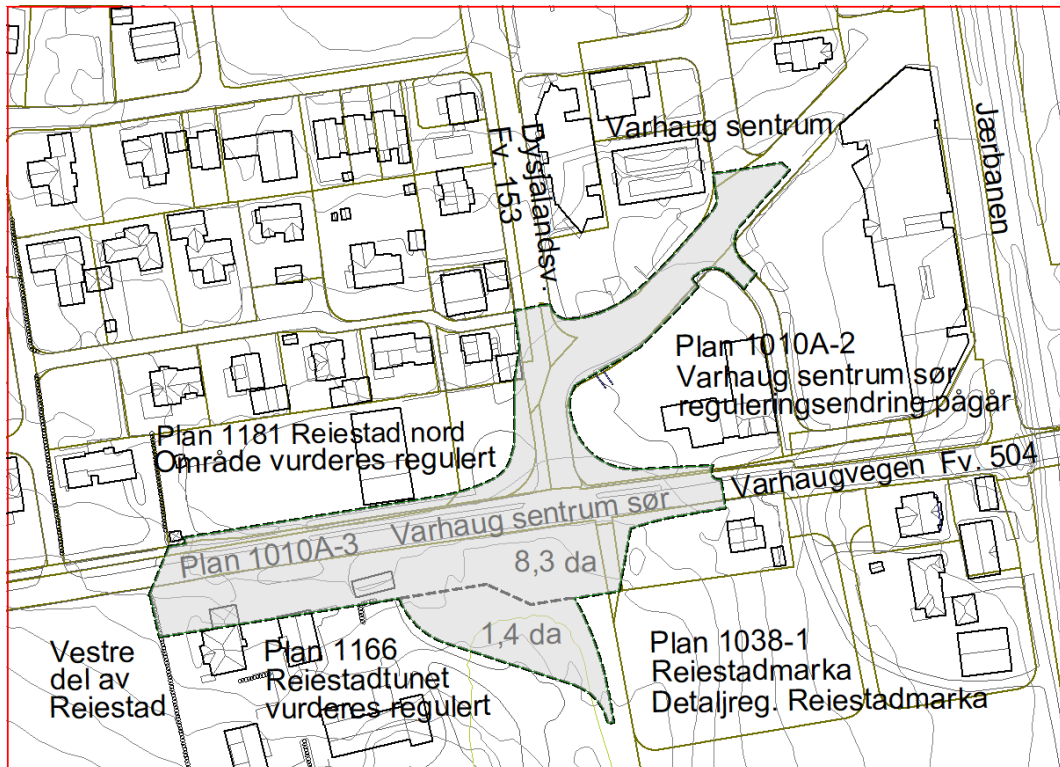
*Gjeldende plan 1038 Reiestadmarka, og utsnitt av Kommuneplan 2014-2028*

### **Pågående planarbeid i området**

Detaljregulering for Reiestadmarka, plan 1038-1, er avhengig av tilpasning av fylkesveg 504 etter gjeldende vegnormer for å bli realisert. Denne tilpasninga med utviding og flytting av rundkøyring nokre meter mot sør, og undergang med åtkomst til sentrum, blir regulert i plan 1010A-2 og A-3. Plan 1038-1 og 1010A-2 er lagt fram til 2. gongsbehandling 13/12, plan 1010A-3 til 1. gongsbehandling 31.01.2019.

Området gitt plannr 1166 (ikkje varsla oppstart – plan avventes kommuneplanrullering) er vist med bustad og offentleg bygg (barnehage) i kommuneplanen. Som konsekvens av plan 1038-1 må åtkomstvegen som er vist frå felles veg frå ny rundkøyring, forskyvast noko.

Fornminnet (id 64736) som ligg på området er nærare undersøkt av arkeologane. På grunn av gamle inngrep er den nordlege delen tapt, som medfører at den delen er frigitt og nye omsynssoner er sett. Sjå vedlegg 48 for arkeologisk rapport. Rådmannen har ambisjon om å leggje eit ballfelt i dette området som då blir liggjande sentralt for heile Reiestadområdet på lang sikt.



*Pågående planar (vurdert regulert = ikkje varsla oppstart, kun moleg interesse)*

## Sentrumsplan

Avgrensninga av kommunedelplan for Varhaug sentrum, slik planområdet er varsla, følger eksisterande Fv504 og grensar såleis til planområdet. I sentrumsplan blir eventuelt utvida breidde på undergang og gang/sykkelveg i plan 1010A-2 avklåra. Dersom det ikkje blir etablert eigen undergang frå framtidig bustadområde Reiestad Vest (54/2), kan gang- og sykkelvegen og undergang vurderast å utvidast til delt løysning med nettobreidde minimum 4,0 (2,5+1,5) eller breiare etter gjeldande N100.

## Endringar etter førstegongsbehandling

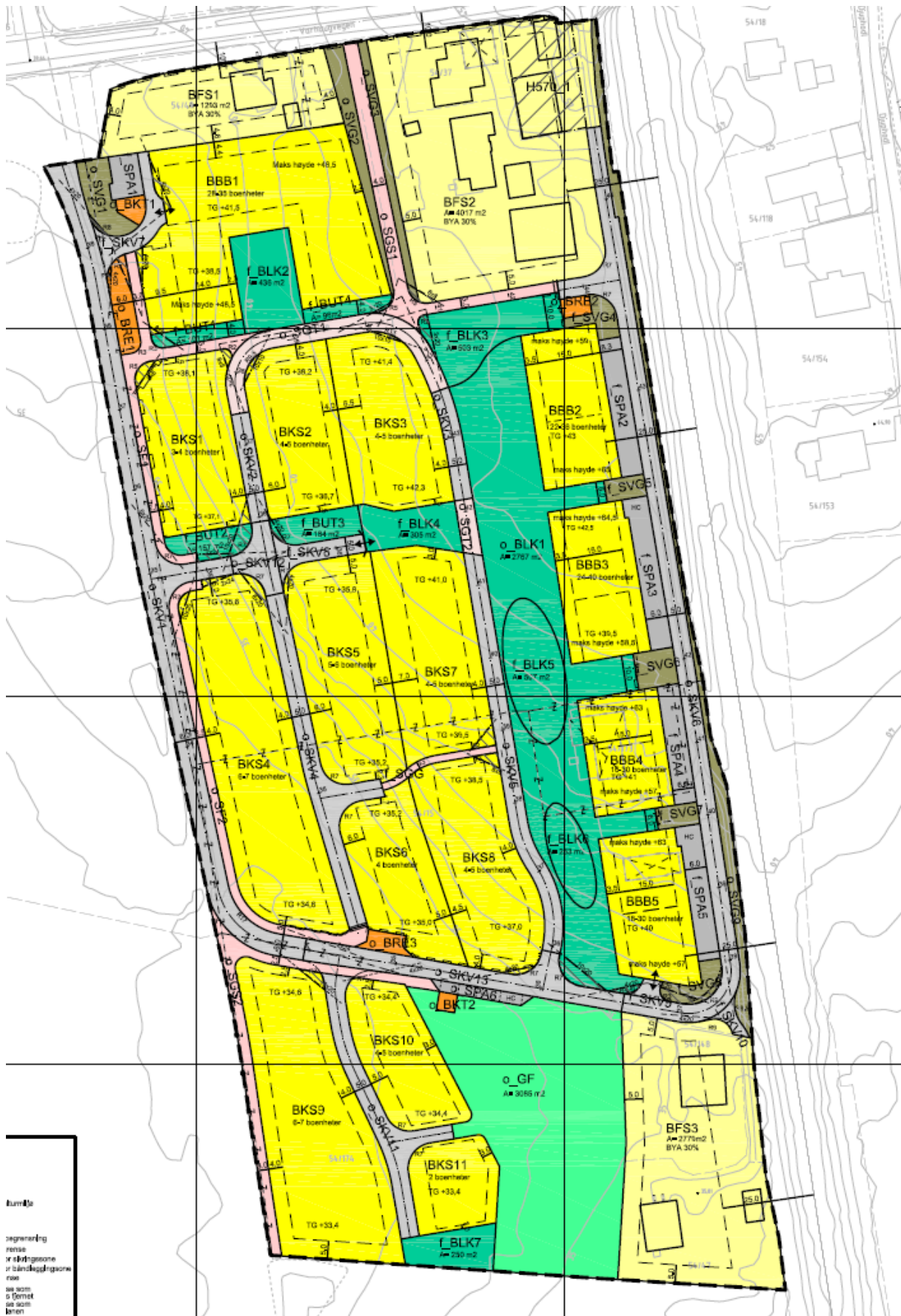
Det er gjort fleire endringar for å imøtegå motsegner og andre innspel.

Dei viktigaste endringane etter førstegongsbehandling:

- Bustadblokk BBB6 er tatt ut av planen og erstatta med rekkehus (BKS10 og BKS11).
- Leikeplass BLK7 er følgeleg flytta mot sør inntil Leksaren.
- Utforming av leikeplass BLK1 noko endra, rekkefølgekrav lagt til, BLK3 er utvida.
- Planføresegner er revidert, ny tekst frå forslagsstillar er vist med blå skrift, tekst som er

fjerna er vist med gjennomstryking i vedlagte føresegner. Rådmannen har gjort nokre endringar, desse er vist med grøn skrift. Når planen er godkjent, vil rådmannen «rydde opp» i teksten (ta ut overstreken tekst og sette farga tekst i svart).

- Renovasjonspunkt BRE2 og BRE3, trafo BKT2, og parkering SPA6 er flytta.
- Området i nordaust, der undergang er regulert i områdeplan 1038, er overført frå plan 1010A-2, då det naturleg høyrer til eigedomen/planen. Hensynssona knytta til smie og fjøs er utvida.
- Planavgrensninga mot plan 1010A-2 og 1010A-3 er endra, det er innteikna støyskjerm og breiare gang/sykkelveg.



Revidert planforslag 1038-1, 25.10.2018

## **Høyringsfråsegner**

Planforslaget blei lagt ut til offentlig ettersyn i perioden frå 20. desember 2017 til 23. februar 2018. I same periode blei forslaget sendt til fråsegn mellom anna til regionale myndigheiter, grunneigarar som forslaget ville få konsekvensar for, og tenestoområde i kommunen.

Det kom inn totalt 11fråsegner. Dei følgjer saka som vedlegg 30-40.

Hovudtrekka i merknadene er refererte nedanfor, motsegner er skrevne heilt ut. Alle innspela med kommentar frå administrasjonen og forslagsstillar er og samla i vedlegg 29.

### **Fråsegn frå Fylkesmannen i Rogaland, 15.02.2018**

Fylkesmannen har motsegn til manglande krav i reguleringsplanen om kvartalsleikeplass, både når det gjeld plassering, storleik og rekkefølge. Stiller og spørsmål om kvaliteten på både grøntområdet og leikeplassane, og arealfordelinga mellom dei.

#### **Kommentar frå forslagsstillaren:**

I revidert forslag er det lagt inn 1 ny sandleikeplass. Se notat som beskriver forholdene rundt lek og hvordan kvaliteter og arealer er beregnet. Motsegn til manglende rekkefølgekrav om opparbeidelse av kvartalslek tas til følge og bestemmelser er supplert.

**Kommentar frå rådmannen:** Vurderer at planen no tilstrekkeleg ivaretar funksjonelle leikeplassar i takt med trinnvis utbygging, med rekkjefølgekrav. Grønne areal inngår og i leikeplassareal. Detaljert utforming blir prosjektert i utomhusplan, som skal godkjennast av kommunen ved søknad om byggjetillatelse.

### **Fråsegn frå Statens Vegvesen, 19.02.2018**

#### **1 Rekkefølge**

Vi anser det som uheldig at kommunen legger denne planen og plan 1010A-2 ut på høring før overordnet kommunedelplan samt veglinje for fv. 504 og endelig plassering av



rundkjøring er avklart.

**Kommentar frå forslagsstillaren:**

Hå kommune bekrefter at fv. 504 i 1010A-2 vil gjelde for plan 1038-01.

**Kommentar frå rådmannen:**

KDP skal utgreie overordna vegstruktur og påvirkning av sentrum, derunder fv504. Vi legg til grunn at fv504 og Dysjalandsvegen ligg fast som åtkomst til sentrum, og forhold oss til at fv504 vil vere hovedveg også i framtida. Rekkefølge ift rundkjøring er og på grunn av mange og til dels mostridande interesser rundt denne. Reguleringsplan skal avklare vegforhold, mens innhaldet i selve tomtene er del av KDP. Rundkøyringa arbeider me med parallelt i plan 1010A-3, som blei varsla oppstart for 15. Juni.

**2 Byggegrense fv504 (motsegn - trekt)**

Byggegrensen langs fv. 504 må settes til min. 10 m fra regulert vegmidte fv. 504. I tillegg må byggegrensen på område BFS1 justeres slik at den kommer min. 10 m fra ny vegmidte fv. 504 som blir en konsekvens av flyttingen av rundkjøringen.

**Kommentar frå forslagsstillaren:** Tas til følge vedr. 10 m langs fv504.

**Kommentar frå rådmannen:**

Planforslag 1010A-2 viser ny vegmidte, og er føresettt vedtatt samstundes med plan 1038-1.

**3 Annen veggrunn (motsegn - trekt)**

Det må derfor settes av et areal til annen veggrunn langs fv. 504 med min. Bredde på 1,5 m. Videre må arealet til annen veggrunn også omfatte skråningsutslag fra fylkesvegen.

**Kommentar frå forslagsstillaren:**

Hensynet må rettes til og ivaretas i plan 1010A-2.

**Kommentar frå rådmannen:**

Alt vegrelatert areal inkl. anna veggrunn blir regulert i 1010A-2. Plangrensa er justert mot denne.

**4 Rekkefølgekrav (motsegn - trekt)**

Dagens avkjørsel til eksisterende boliger tåler ikke den mertrafikken/anleggstrafikken som utbygging av nye boliger her ville medført. Reguleringsbestemmelsene § 2 pkt. 3 må derfor endres til: «*Rundkjøring/kryss med fv. 504 Varhaugvegen skal være ferdig opparbeidet før*

*det gis igangsettingstillatelse til nye boliger innenfor planområdet.»*

**Kommentar frå forslagsstillaren:**

Eksisterende avkjørsel vil ikke benyttes i byggeperioden. Midlertidig opparbeidelse av anleggsvei sikres tillatt i bestemmelser fra o\_SKV1. Ferdigstilling av rundkjøringen må knyttes til brukstillatelse, ikke IG.

**Kommentar frå rådmannen:**

Det er forutsatt samtidig opparbeidning av rundkjøring og byggeområder/ infrastruktur. Det er forutsatt at mellombels rundkjøring blir nytta i anleggsfasen. Plan 1010A-3 som blir lagt fram for 1.gongsbehandling i dette møte, er utvida for å gi plass til mellombels anleggsveg (forskjøvet T-kryss) viss mellombels rundkøring ikkje er mogleg.

**5 Breidde g/s veg og undergang + todelt løysning**

G/S-vegen som leder fram til fotgjengerundergangen bør økes i breidde, og den bør deles inn i 2,5 m sykkelveg og 1,5-2 m fortau. Fotgjengerundergangen bør også økes i breidde slik at det blir mulig å føre gjennom en todelt gang- og sykkelveg.

**Kommentar frå forslagsstillaren:**

Tas til følge - GS-veg kan utvides til 4,5 m breidde. Skille gående/syklende er ok. Avvises - Undergang vil ikke økes i breidde pga. høydeproblematikk (himling i undergangen) med 504.

**Kommentar frå rådmannen:**

Revidert plan viser breidde 4,0m til plangrense 1010A2. Breidde på undergang, og gang/sykkelveg nordover, blir avklart i sentrumsplan. Meirkostnad til utvida undergang må fordelast på andre brukarar.

**6 Støytiltak v/eks. Bebyggelse BFS 1-3**

Reguleringsbestemmelsene § 3.3 sier at T-1442 og NS 8175 skal legges til grunn innenfor planområdet, og gjelder dermed også for delfelta BFS1-3. Vi gir imidlertid faglig råd om at behov for tiltak for delfelta BFS1-3 vurderes og omtales på linje med det som er gjort for øvrige delfelt innenfor planområdet.

**Kommentar frå forslagsstillaren:**

Avvises - Utbygger må sikre tilfredsstillende støyforhold for alle nye boliger og nye anlegg. Utbygger kan ikke pålegges å gjøre tiltak på eksisterende, private boliger.

**Kommentar frå rådmannen:** Naudsynte støytiltak følger av ei ev. utbyggjing (frittliggande småhus) i felta BFS1-3.

## **7 Formulering bestemmelse**

§ 3.1 siste setning i siste ledd er dårlig formulert. Vi ber om at den endres til: «*Tekniske planer for alle tiltak på og langs fylkesvegnettet, skal sendes Statens vegvesen til gjennomsyn.*»

**Kommentar frå forslagsstillaren og rådmannen:** Tatt til følgje.

## **Fråsegn frå Rogaland Fylkeskommune, kultur, 19.02.2018**

### **1 Krav frå uttale til oppstart**

Syner til deira uttale til varsel om oppstart av 16.10.13, og reagerer på at den ikkje er gjengitt i planbeskrivelsen. Påpeiker at berre få av deira innspel er teke til følgje i plan som er lagt ut til offentleg ettersyn.

#### **Kommentar frå forslagsstillaren:**

Bekrefter at plangrensen ligger utenfor sikringssonen til kulturminnefeltet. Bekrefter at den høyeste bebyggelsen ikke ligger nærmest kulturminnene. Etasjehøyder senkes ikke til 4-5 etasjer pga. krav om tetthet og sentralitet. Bekrefter at B4 og offentlig friområde videreføres uendret i planforslaget. Tar til følge innspill om at rekkefølgebestemmelser må sikre at kulturminnefelt må fysisk adskilles fra anleggsområder.

#### **Kommentar frå rådmannen:**

Beklagar at innspela ikkje var tilstrekkeleg ivaretekne i opphavleg planforslag.

### **2 Id 64736, «Reiestad» - gravfelt**

Påpeiker tidlegare dialog om avgrensning av lokaliteten, som er dels øydelagt. Lokalitetens status og omfang vil bli avklart i forbindelse med arkeologiske registreringer i tilgrensende detaljreguleringsplan på gnr. 54, bnr. 2,- plan 1166 – Varhaug.

#### **Kommentar frå forslagsstillaren:**

#### **Kommentar frå rådmannen:**

Det er gjort arkeologiske registreringar, og avgrensning med bevarings- og omsynssoner er oppdaterte. Plan 1038-1 går ikkje inn i desse. Sjå vedlegg 48.

### **3 Utilbørlig skjemming av id34529 Leksaren - blokkb. BB6 (motsegn - trekt)**

Fylkesrådmannen fremmer administrativ innsigelse til plassering av blokkbebyggelse med max kotehøyde 44 i byggeområdet BBB6 som grenser til det automatisk freda ringforma tunanlegget «Leksaren».

Innsigelsen kan imidlertid frafalles dersom det planlagte lekearealet BLK7 flyttes ned til plangrensen mot sør, slik at det grenser til tunanlegget. Parkeringsplasser bør også flyttes mot sør, f.eks. innenfor BKS9. Bebyggelsen må da flyttes tilsvarende mot nord innenfor de to boligfeltene. Videre må arealet som omfatter BBB6 planlegges som «kjedet enebolig», og ikke som blokkbebyggelse.

Ved å flytte gjesteparkeringsplasser nærmere «Leksaren» kan disse også brukes av besøkende til det automatisk freda tunanlegget. Videre mener fylkesrådmannen at også flytting av lekeplassen mot sør vil gi flere positive effekter. Det vil være positivt å ha lekeplassen i tilknytning til grøntområder både mot øst og mot sør. Videre vil det være bedre solforhold her, samtidig som man i utbyggingsfasen vil ha større rom for anleggsarbeid i grensen til kulturminnefeltet. Som vi tidligere har påpekt kan det ikke gjøres noen form for inngrep sør for plangrensen, og denne må markeres med gjerde i byggeperioden, jf. § 4.1.

#### **Kommentar frå forslagsstillaren:**

Tas til følge - Utgangspunktet har vært gjeldende reguleringsplan som gir hjemmel til 20-27 boenheter og en bebyggelse opp til kote +43. Tiltakshaver har etter politisk behandling kjøpt opsjon for utvikling av feltet og imøteser innsigelsen ved å omorganisere planlagt utbygging. Tiltakshaver ønsker å legge opp til tett-lav bebyggelse og hensyn til lekeplass er ivaretatt. Antall boenheter er redusert fra 21-25 til 12-14 enheter, og maks høyde redusert fra +43,5 til +43.

#### **Kommentar frå rådmannen:**

Rådmannen er samd i vurderingane, men ynskja ved 1.gongsbehandling å vente på innspel ved høyringa, då problemstillinga heng saman med krav til tettheit. Felt for bustadblokk BBB6 er tatt ut av planen og erstatta med felt for rekkjehus (BKS10 og BKS11). Leikeplass er flytta. Besøkande til Leksaren parkerer på offentlege p-plassar like nord for friområdet.

### **4 Tursti i friområdet o\_GF (motsegn - trekt)**

Fylkesrådmannen fremmer administrativ innsigelse til bestemmelsen § 6.1 da en tursti som skissert vil kunne føre til skade på det automatisk freda ringforma tunanlegget. Innsigelsen kan frafalles dersom ordlyden endres til: *Gjennomgående tursti skal opparbeides. Tursti skal tilpasses tilgrensende automatisk freda kulturminnefelt mot sør. Trase for tursti innenfor o\_GF skal fastlegges i dialog med kulturminnemyndighetene og løses i tekniske planer.*

#### **Kommentar frå forslagsstillaren:**

Tas til følge. Bestemmelser for friområdet er supplert med nevnte hensyn.

### **Kommentar frå rådmannen:**

Formuleringa er endra etter krav.

### **5 Hindre unødig skjemming av Leksaren**

Dette kan gjerest ved å etablere en hensynssone c) (SOSI-kode H570) langs et om lag 20 meter breitt belte langs de delene av plangrensen mot sør som grenser til tunanlegget. Dette vil hindre at oppføring av trafo-kiosk eller andre tekniske installasjoner kommer for nær fornminnefeltet. Følgende bestemmelse kan knyttet til hensynssonen: *Like sør for plangrensa ligger det automatisk freda tunanlegget «Leksaren» av høy nasjonal verdi. Eksisterende trær i plangrensa mot sør skal bevares og det skal lages en beplantningsplan som sikrer vegetasjonen i området på sikt. Steingarden som ligger i plangrensa mellom gnr. 54/174 og 54/3 skal bevares/restaureres for å skjerme og markere grensa til det automatisk freda tunanlegget. Steingarden skal løes opp på tradisjonelt vis og det skal brukes stedegen stein. Det tillates ikke oppført installasjoner eller bygg/anlegg som kan virke skjemmende på kulturminnefeltet. Alle installasjoner og mindre bygg innenfor hensynssonen skal godkjennes av kulturminnemyndighetene.* Alternativt til etablering av hensynssone ber vi om at bestemmelsen legges til f.eks. Under § 6.

### **Kommentar frå forslagsstillaren:**

Tas til følge ved at forslag til bestemmelse "Alle installasjoner og mindre bygg innenfor hensynssonen skal godkjennes av kulturminne-myndighetene. Steingarden som ligger i plangrense mellom gnr. 54/174 og 54/3 skal bevares/restaureres for å skjerme og markere grensa til det automatisk freda tunanlegget." legges inn under §6.1. Trærne er vurdert å ha lav verdi, for kulturminnet og for boligbebyggelsen.

### **Kommentar frå rådmannen:**

H570 er ikkje lagt inn, i staden er det lagt inn føresegn §6.1. Steingarden bevares. Sitkagran tas bort bla. av hensyn til bruk av og solforhold på leikeareal. Trafo har definert plassering i motsatt ende av friområdet. Rådmannen ser på dette som tilstrekkeleg.

## **Fråsegn frå Rogaland Fylkeskommune, kultur, 19.02.2018**

### **1 Lekeareal - Ballfelt og totaltilbud**

Det er ikke sikret ballfelt i planen, slik regionalplanen krever. Det totale arealet som er satt av til lekeareal i planen (om lag 5000 m<sup>2</sup>) er noenlunde der det bør være, men tilbud til større barn kan bli for dårlig når det bare stilles krav om mindre lekeplasser og en kvartalslekeplass. Vi stiller spørsmål ved om arealet som er satt av til lek, og som også skal dekke gjennomgående sti og sittegrupper, er tilstrekkelig for å etablere et godt tilbud. Vi ville normalt ha fremmet forslag om innsigelse knyttet til manglende ivaretagelse av lekeareal, men har beklageligvis ikke rukket dette innen fristen. Vi fremmer derfor faglig råd om i vesentlig bedre grad å sikre gode lekeareal og uteoppholds-områder for varierte

brukergrupper.

#### **Kommentar frå forslagsstillaren:**

Se også punkt 1.1 og notat som følger revidert planforslag. Forslagsstiller viser til enighet med Hå kommune om å legge ballfelt i vest som del av utviklingen her vist i KPL. Ballfelt i vest gir bedre sammenheng med barnehagen, vil ligge sentralt i boligfeltene og kan 'avlaste' belastning på forminnefeltet.

#### **Kommentar frå rådmannen:**

Relatert til Fylkesmannens mogsegn. Også relatert til naboplan mot vest 1166 (ikkje varsla oppstart) og avklaring id 64376. Arkeologisk rapport blei ferdig ila. juni 2018. Motsegn ville krevd politisk behandling.

### **2 Høyere tetthet, større spenn i antall boliger**

Vi vurderer at det bør legges til rette for en noe høyere tetthet i et område som ligger så sentralt i kommunesenteret. Særlig når landbruksareal omdisponeres til bolig bør det sikres effektiv utnyttelse av arealene for at de skal strekke lengst mulig. Spennet i antall boliger bør økes noe, for å sikre en god utnyttelse av området. Det fremmes faglig råd om å sikre en høyere utnyttelse.

#### **Kommentar frå forslagsstillaren:**

Forslagsstiller har etter samlet vurdering, med hensyn til sentralitet, lekeplasser og kulturminner, kommet frem til en forsiktig økning på 3 boenheter, dvs. Et større spenn, i boligtettheten. Opparbeidelse vil foregå over flere år og det er vesentlig å sikre en fleksibel plan for langsiktig utbygging. Det er lagt inn 1 ny lekeplass. Økt antall boliger er lagt inn i blokkbebyggelsen BBB2-5 og er redusert i K8/BKS9. Samlet vurderes planforslaget å balansere behov for sentralisert utvikling og tetthet opp mot hensyn til kulturminner og lekearealer.

#### **Kommentar frå rådmannen:**

Sett opp mot motsegn mot BBB6.

### **Fråsegn frå Banenor, 12.02.2018**

#### **1 Byggegrense 30m**

Det bør reguleres byggegrense på 30 meter fra nærmeste spormidt. Bestemmelser angående bruk av kran må endres fra 25 m til 30 m.

#### **Kommentar frå forslagsstillaren:**

Avvises - Viser til byggegrenser i vedtatt reguleringsplan og til byggegrenser på Varhaug

sentrum

#### **Kommentar frå rådmannen:**

25m har lege i gjeldende områdeplan siden 2006, og samsvarer med omsynssone i kommuneplan. Har ikkje endra føresegna om bruk av kran til 30m. Rådmannen forutset at BaneNOR gir generell dispensasjon i byggjeperioden.

## **2 Plassering av renovasjon BRE2**

Delfelt BRE2 er foreslått plassert om lag 15 – 20 meter fra spormidt. Jamfør avsnittet over om bruk av kran innenfor 30 meter fra nærmeste spenningsførende del mener vi det er mest hensiktsmessig å finne en annen plassering for disse avfallscontainerne. Vi gir kommunen råd om å flytte delfelt BRE2 slik at det kommer utenfor 30 meter fra nærmeste spenningsførende del i kontaktledningsanlegget.

#### **Kommentar frå forslagsstillaren:**

Tas til følge - BRE2 er flyttet. Viser ellers til revidert renovasjonsteknisk plan.

#### **Kommentar frå rådmannen:**

Tatt delvis til følge. BRE2 er flytta, men ikkje heilt utanfor byggegrensa (25m). Plassering av renovasjonsbil ved henting er snudd 90 grader slik at kran-manøvrering vender bort frå jernbanen.

## **3 Dokumentasjon grunnforhold**

I forbindelse med planarbeidet er det utført grunnundersøkelser. Resultatene av disse er vist i rapport om grunnforhold vedlagt planforslaget. Av rapporten fremgår det at i områdene hvor sonderingene 8 – 12 er utført er det svake og ujevne grunnforhold. Disse områdene tilsvarer delområdene BBB2 – BBB6 hvor det er foreslått leilighetsbygg. Det fremgår videre at det bør utføres beregninger av forventede setninger før det velges løsning for fundamentering. For Bane NOR er det et **absolutt krav** at de løsningene som velges ikke medfører setninger for jernbanens infrastruktur. I dette ligger også fare for setninger på sporet dersom grunnvannsnivået endres. Det må derfor innarbeides i bestemmelsene at dokumentasjon med hensyn til setningsfare og grunnvannsnivå skal oversendes Bane NOR for gjennomsyn før det velges løsning for fundamentering.

#### **Kommentar frå forslagsstillaren:**

Tas til følge - knyttet til BBB2-5.

#### **Kommentar frå rådmannen:**

Føresegn/rekkefølgekrav §2-8.

## 4 Støytiltak

Vår vurdering er at tiltak som vist i veilederen T-1442 bør innarbeides i bestemmelsene til planforslaget. Konkret kan dette bety at det stilles krav til gjennomgående leiligheter og minst ett soverom mot stille side for delfeltene BBB2 – BBB6. Videre viser støyrapporten at fremtidig bebyggelse innenfor disse delfeltene vil virke som en støyskjerm for bebyggelsen vest i planområdet. Ettersom det ikke er angitt noen særskilt rekkefølge for utbyggingen kan det tenkes at delområdene for småhusbebyggelse BKS1 – BKS9 bygges før delområdene BBB2 – BBB6, eller at sistnevnte ikke bygges i det hele tatt og dermed ikke kan fungere som støyskjerm. Med bakgrunn i dette ber vi kommunen vurdere om det er mer hensiktsmessig å regulere inn støyskjerm langs hele planområdet mot jernbanen, samt at dette sikres i rekkefølgebestemmelser til planforslaget. Eventuelle støyskjermer bør i så fall legges inn i plankartet med sosikode 1227 og plasseres utenfor grunn som tilhører Bane NOR. Støyrapporten anbefaler at det utføres målinger av vibrasjoner og strukturlyd etter metoden vist i NS 8176. Dette gjelder i særlig grad for delområdene BBB2 – BBB6. Vi mener krav til slike målinger må innarbeides i bestemmelsene.

### Kommentar frå forslagsstillaren:

Tas til følge - Supplere bestemmelser §3.3 med at midlertidige støytiltak tillates. Innspill om dokumentasjon av vibrasjoner/strukturlyd tas til følge og knyttes til IG av BBB2-5. Løsning med skjermer mellom blokkbebyggelsen beholdes.

### Kommentar frå rådmannen:

Lagt inn føresegn som sikrer moglegheit for mellombels skjerming. Avvikssone også omtalt i støyrapport 2.1: *"For å tillate bygging av boliger i rød sone må kommunen definere området som en avvikssone, samtidig som en del forutsetninger for planløsning slår inn, jf. T-1442 kap. 3.2.1. Eksempler på krav i avvikssoner er:*

*Alle boenheter skal være gjennomgående og ha en stille side*

*Minst 50 % av antall rom til støy- følsom bruksformål (stue, soverom) i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder skal minst 1 soverom ligge mot stille side. "*

Avvikssone blir vurdert i heile Varhaug sentrum, i sentrums- eller kommuneplansammenheng.

## 5 Eiendomsgrenser

Eiendomsgrenser mot jernbanen er stedvis unøyaktige. Vi ber om at det foretas nye oppmålinger for å heve kvaliteten på kartgrunnlaget.

Vi legger til grunn at planområdet ikke går inn på Bane nors eiendom. Dersom noe av vår eiendom inngår i planområdet må dette reguleres til jernbaneformål.

### Kommentar frå forslagsstillaren:

Hå kommune følger opp med nye innmålinger av eiendomsgrensene.

### Kommentar frå rådmannen:

Dei har tatt opp dette ifbm. KDP, 1010A-2 og 1107B også. Har 22.02 bedt dei om å bestille



oppmåling av heile strekninga, "*videresendt til ansvarlig person i Bane NOR eiendom*".

## **Fråsegn frå NVE, 12.01.2018**

### **Ingen merknader i fravær av konkrete spørsmål**

NVE prioriterer å gi uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt tilstrekkelig hensyn til flom- og skredfare i arealplaner, byggetillatelse og dispensasjoner, slik at ny utbygging blir tilstrekkelig sikker. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttalelse til saken.

Hvis det likevel er behov for NVEs bistand i saken kan NVE Region Sør kontaktes med en konkret forespørsel.

### **Kommentar frå forslagsstillaren:**

Forslagsstiller viser til rammeplan for VA som følger saken (Vedlegg 18).

### **Kommentar frå rådmannen:**

Drikke – og brannvann:

Det vil vere behov for «rundkøyring» for vassforsyningsanlegget. Må planleggast i samband med teknisk plan.

Spillvatn:

Eksisterende ledningsnett kan nyttast, men må sannsynligvis fornyast, leggast noko om og tilpassast ny struktur. Må planleggast i samband med teknisk plan.

Overvatn:

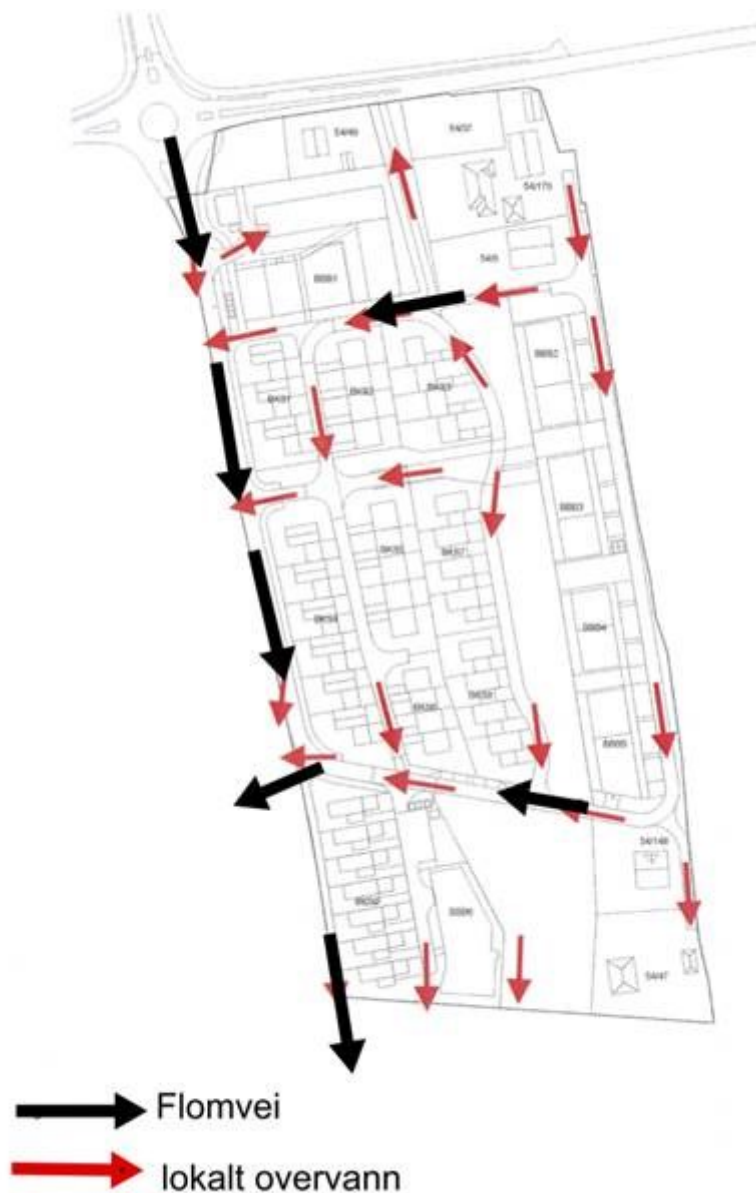
Eksisterende nett kan ikkje nyttast. Må vere eige nett direkte til Reiestadbekken. Sannsynligvis ikkje behov for fordrøyning. Må planleggast nærare i samband med teknisk plan.

Flaumvegar:

Overordna flaumveg frå Varhaug sentrum går til ny rundkjøring i Dysjalsvegen x Varhaugvegen, og må styrast vidare derifrå til Reiestadbekken. Dette er no omtalt i planbeskrivelsen.

Det er i revidert flaumkart skilt mellom flomveg og lokalt overvatn. Lokalt overvatn skal så langt det er mogleg styrast mot flomveg, ref. planbeskrivelsen. Gnr 54 bnr 49, og BKS9 ligg meir utsett til i høve til flaumveg, og det må i vidare utvikling av teknisk plan vurderast tiltak

i/opp mot desse områda.



*Revidert flaumkart*

**Fråsegn frå Innbyggjarrådet, 29.01.2018 sak 008/18**

**1 Vegforbindelse som krysser jernbane må vurderes**

A. Innbyggjarrådet sluttar seg til innspel frå Eirik J Varhaug datert 03.01.2018 til sak 13/1567, og bed om at det blir vurdert.

Det vesentlege nå er at utbygging av Reiestadmarka ikkje stengjer for evt. Jernbaneundergang ca 250-300 m sør for fv. 504 og veg vidare austover sør for Fjordland til Kyrkjevegen og evt. vidare (jf vedlegg 2 i sak 13/1567).

B. Elles har Innbyggjarrådet ingen merknad til saka.

### **Kommentar frå rådmannen:**

Sjå kommentar til Eirik J. Varhaugs innspel under.

### **Fråsegn frå Eirik J. Varhaug, 03.01.2018**

#### **2 Omkjøringsveg lokalveg evt.**

Syner og til samrøystes vedtak i Hå innbyggjerråd, (Vedlegg 1) sak 113/1567 IB-003/13, der innspelet mitt nå er tilknytta pkt 2 og pkt 3. (Pkt 1 (omkøyringsveg nord for tettstaden) er truleg dyrare og ligg lenger fram i tid?) Innspelet mitt nå går ut på å vurdere om avgrensande veg vest og sør av Reiestadmarka lett kan verta ein del av ein omkøyringsveg/ringveg. - Etter mi meining vil korkje hevjing av nåverande jernbanebru med ca 2 m ved evt. dobbetspor eller eventuelt dyr undergang her få bort gjennomgangstrafikk frå Varhaug sentrum. Syner difor til vedlagt prinsippsskisse, vedlegg 2, med evt. Jernbaneundergang litt sør for Fjordland, der skinnane ligg ca 3,5m over terrenget. Då kjem ein fort inn på Kyrkjevegen. Frå ny rundkøyring her kan ein skrå inn på Tjemslandsvegen, så til Kydlandsvegen og vidare mot nord-aust til nåverande f.v. 504 ca 1km aust for "Prestakrysset" (rundkøyring). Med det har ein fått ein omkøyringsveg/ringveg sør for alle byggjefelta på Varhaug. Denne kan nyttast både som mellombels omkøyringsveg for f.v. 504, seinare evt. bare som omkøyringsveg/ringveg for lokaltrafikk.

### **Kommentar frå forslagsstillaren:**

Detaljplan kan ikke forskuttere fremtidige beslutninger, utredninger foreligger pdd. ikke. Innspillet er interessant og bør rettes til kommuneplan. Forslagsstiller anbefaler ikke løsningen ettersom det medfører økt trafikk i planlagte boligområder og barnehage, økt støybelastning og økt belastning på grøntdraget inntil kulturminnet Leksaren. Gjennomføring av innspillet vil krevet et større landskapsinngrep og oppdimensjonering av veistandard som er lite hensiktsmessig for boligområdet.

### **Kommentar frå rådmannen:**

I tillegg: ei rekke konflikatar med kulturminner, eksisterande busetnad. Gjennomføring av omkjøringsveg krev detaljert utgreiing på kommune-/ kommunedelplannivå av evt. trasear, og vedtak/ finansiering i regi av fylkeskommunen. Fv504 har ikkje ÅDT som gir grunnlag for omkjøringsveg, sjølv om administrasjonen også ser eit visst behov for denne i dag. Det er fleire ukjente storleikar i utvikling i trafikk og oppgraderingar av fylkesvegane og E39 som vil virke inn på eit ev. utfall.

### **3 Bru**

Nåverande jernbanebru for f.v.504 kan då gjerast om til gang- og sykkelsti. F.v.504 kan difor stengjast i austre enden av brua og ved den planlagde rundkøyringa vest for Essostasjonen. Løysinga gir ingen konflikt med Ånestadvegen. Planlagd gåundergang under nåverande f.v.504 trengst nok likevel i mange år framover.

### **Kommentar frå forslagsstillaren:**

I påvente av ny jernbanebru må det tilrettelegges for trafikksikker gangforbindelse til Varhaug sentrum og skole, mm.

#### **Kommentar frå rådmannen:**

Ei stenging ligg så langt fram i tid og har så stor usikkerheit, at vi må ha undergang inntil anna avklaring føreligg. Flytting av vegkryssing vil krevje oppgradering av tilknytta vegsystem på begge sider, som og spelar inn i totalkostnaden.

#### **Fråsegn frå Herman Skretting, 18.02.2018**

##### **1 Høyde nærmeste blokk (BFS3-BBB5)**

Eg bur i og eig bustad BFS3, og vil koma med uttale vedrørande høgde og plassering av blokk BBB5 som vil koma nærmast meg. Blokkene BBB2-5 er i justert plankart oppgitt til 5-7 etasjar, og BBB5 er illustrert med høgaste del mot meg og 2 etasjar lågare mot naboblokka. Eg meiner at det må tast hensyn til eksisterande bebyggelse. Blokk BBB5 ligg nærmare min bustad enn dei nye bustadene utbyggjar sjølv planlegg å føra opp. Ein må kunna forventa at blokk vert snudd slik at lågaste del vert ned mot eksisterande bebyggelse, og at det vert større avstand. Slik som det er føreslått, vil blokk vera svært dominerande.

#### **Kommentar frå forslagsstillaren:**

Tas til følge - BBB5 vil oppførers med laveste del på 5 etg mot BFS3, og den høgaste delen mot nord. Ei langt betre løysing både praktisk og estetisk.

#### **Kommentar frå rådmannen:**

Høg/låg del av blokkene er presisert med kotesetting i revidert plankart. BBB3-5 har lågaste del mot sør, BBB2 har lågaste del mot nord. Koter tilsvarar hhv. 5 og 7 etasjar som tidlegere.

##### **2 Høyde blokker**

Utanom dette vil eg gjerne gi ein kommenter på generelt grunnlag. Fire blokker med 7 etasjar vil dominera heile området og framstå som ein mur. Blokker på 7 etasjar er som bybebyggelse og passar dårleg inn med resten av feltet. Det ville vera meir naturleg at så høge bygg vert lagt heilt i sentrum der det vil passa inn med andre høge bygg.

#### **Kommentar frå forslagsstillaren:**

Høyder endres ikke. Viser til øvrige merknader om viktigheten av høy tetthet ved sentrale

områder.

#### **Kommentar frå rådmannen:**

Legg til grunn at området avsatt til blokker, har ei relativt gunstig plassering ift. skyggelegging av nabohus.

### **3 Steingard nabogrense**

Elles vil eg minna om at steingarden på grensa til feltet tilhøyrer min eigedom etter makebytte mellom far min Albret Skretting og Ole Lobekk.

#### **Kommentar frå forslagsstillaren:**

Planforslaget endrer ikke forholdene for eksisterende steingard. Eventuelle endringer knyttet til steingard løses i privatrettslig avtale.

#### **Kommentar frå rådmannen:**

Viser til kommuneplanens §1.1.6g. med krav om bevaring av steingardar.

### **Fråsegn frå Anne Gjedrem og Arnstein Skretting, 12.01.2018**

#### **1 Blokk BBB6 Lekepl. BLK7 Friområdet Bruk av Leksaren**

I forslaget er det lagt opp til å plassere ei 10 meter høg boligblokk (9,5 + 0,5 grunnmur) på området BBB6. Dette er 1 - 1,5 meter høgare enn maks kotehøgde i gjeldande reguleringsplan. Boligblokka er også plassert 2 meter frå friarealet, mens det på kartet i gjeldande reguleringsplan er angitt at det skal være 5 meter avstand. Ei boligblokk med lengde på ca. 48 meter, ca. 10 meter høgde og 2 meter frå friareal vil være svært negativt for friarealet og tildels også for oss som bur på området BFS 3. Det vil opplevast som eit massivt og dominerande bygg og vil gje mykje skugge på ettermiddag og kveld for friområdet. Videre vil lekeplass ( f\_BLK7) nord for blokka, ha minimalt med sol kl 12 ved vårjevndøgn. I bestemmelser til detaljregulering av Reiestadmarka, står det at trea i størst mulig grad skal bevaras. Friarealet er i denne planen redusert med rundt 100 m<sup>2</sup> i nordvest og endra til lekeplass, f\_BLK7. Det vil resultere i at fleire tre må fjernast. Det vil forsvinne ein god del tre på eit område som er 5 x 20 meter stort. Det er friområdet (o\_GF) skule og barnehager bruker fleire gonger i veka og omtaler som Leksaren. Derfor er det av stor verdi at dette området fortset å ha den størrelsen og kvaliteten det har i dag. Det verna området Leksaren vert pr. dato svært lite brukt av barnehager og skule, men vert brukt til beite og kalveområde for kyr. Vernemyndigheiter er med og bidreg til beiting. Videre vil det nok alltid være begrensa muligheter for barn til å bruke Leksaren som leikeområde i store delar av året, då beiting alltid vil være nødvendig for å oppretthalde spor av gamal busetting.

#### **Kommentar frå forslagsstillaren:**

Tas til følge - Tiltakshaver har kjøpt felt K8 og blokk BBB6 vil erstattes med tett-lav småhusbebyggelse. Lekeplass for bedre forhold. Trær ønskes bevart i størst mulig grad

innenfor friområdet, men trær innenfor felt K8 vil måtte tas ned i forbindelse med planlagt utbygging.

**Kommentar frå rådmannen:**

Relevante innspel ift. motsegn frå FK Kultur, sjå punkt 3.3. (Obs Leksaren er regulert til offentlig friområde med sone bevaring for sjølve Leksaren, og i vest friluftsområde (på land), ikkje LNF-område.

**2 Forslag:** Me ber om at det blir laga eit nytt forslag for heile området vest for friarealet, der det blir lagt vekt på å bevare kvalitetar ved friarealet.

For å oppnå dette bør friarealet ikkje reduserast, byggegrensa bør være minimum 5 meter og maksimal høgde på bygg bør være iht reguleringsplan med kotehøgde 43 meter.

**Kommentar frå forslagsstillaren:**

Tas delvis til følge - utbyggingen innenfor boligfeltet er omarbeidet, byggegrensar settes til 3 m, ikkje 5 m som i gjeldende plan. Maks tillatt regulert høgde på +43 utfordres ikkje.

**Kommentar frå rådmannen:**

Tilsvarende som motsegn frå FK kultur. Byggelinje er redusert til 3m, Rådmannen aksepterer dette som del av ein totalt sett betre løysing av feltområdet.

### **3 Sykkelsti SGS2**

Sykkelstien i vest kunne med fordel vore flytta til austre del av BBB6. Den vil då stoppe rett ved hustuftene på Leksaren. Om det i framtida skulle verta mulig å få til ein sti rundt Leksaren, kan første del av stien gå langs nordsida av Leksaren.

For ikkje å kome i konflikt med det som er freda, kan del av stien, ca 20 meter, ligge på duk med masse over, slik at det som er freda forblir urørt.

Rådmannen skriv at sykkelstien i vest er viktig for å lede vekk vatn ved store nedbørsmengder. Kanskje kunne vegen som går aust/vest frå jernbanen til vestsida av planområdet (SKV13) bli utforma slik at denne vil være hovudløp for flaumvatn. Gangsti i grønndraget/friområdet kunne koplatt saman med sykkelstien plassert i aust av BBB6.

Forslag: Sykkelstien blir flytta til rett vest for friområdet på BBB6.

**Kommentar frå forslagsstillaren:**

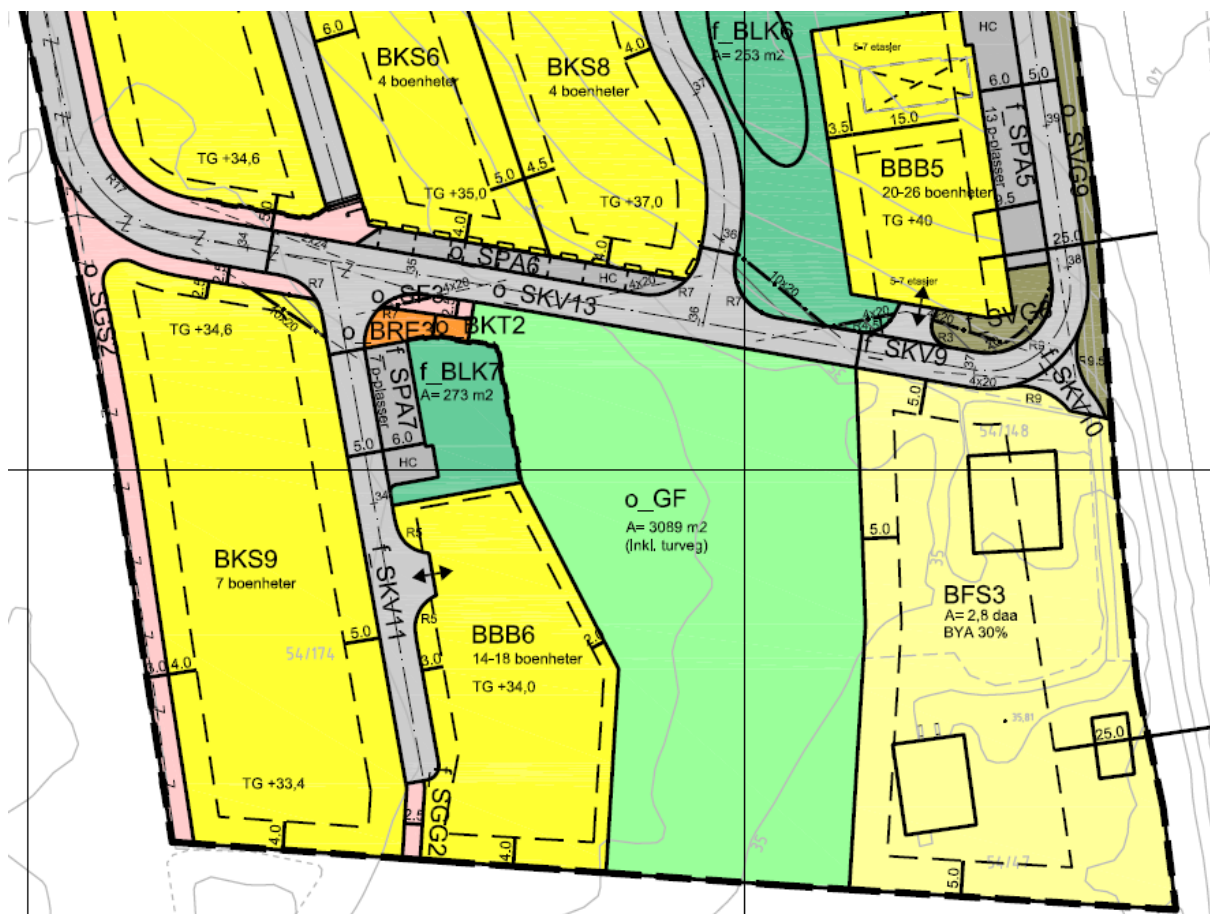
Hå kommune er tydelige på at de ikkje ønsker å flytte sykkelsti o\_SGS2. Sykkelveien sees i sammenheng med flomveier og ledningstrase i bakken.

**Kommentar frå rådmannen:**

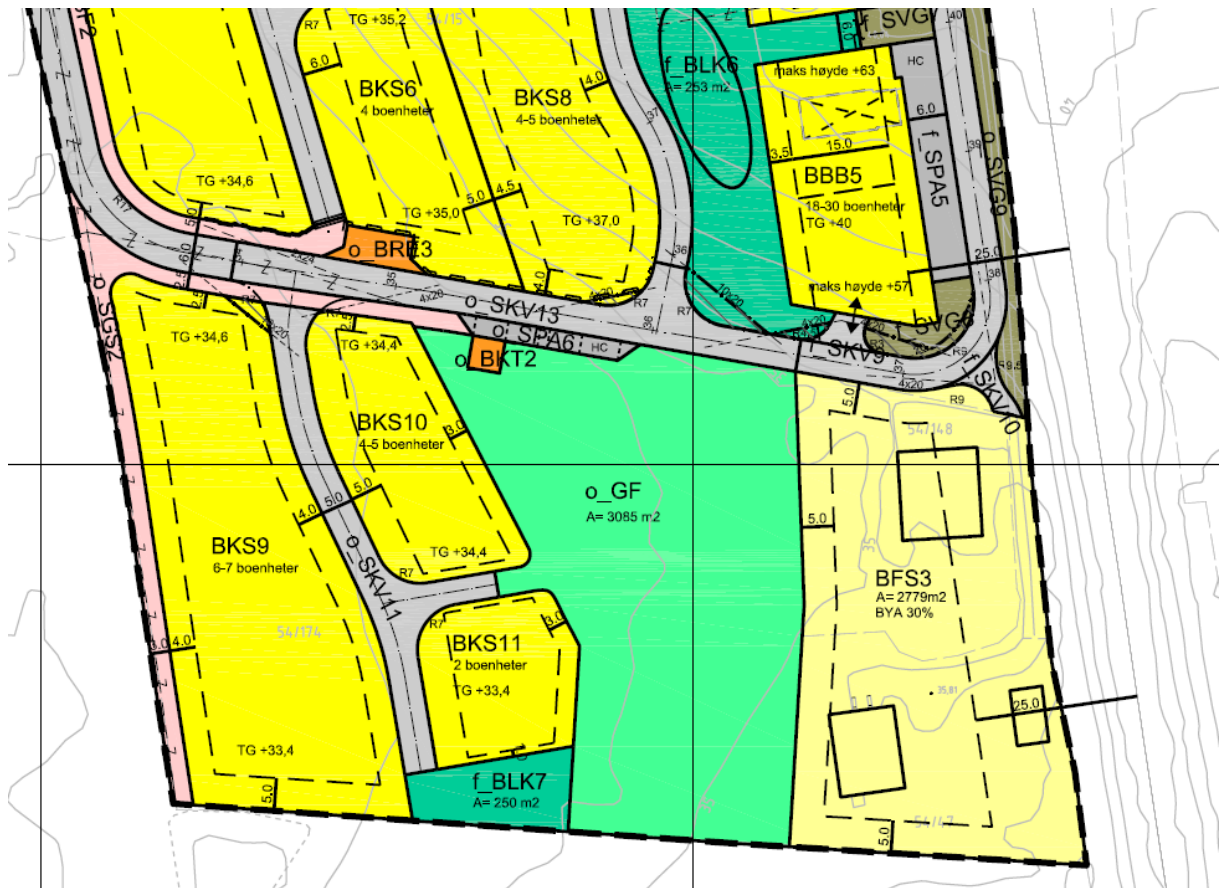
I tillegg er gang/sykkelsti forutsatt å kunne inngå i framtidig turvegnett rundt heile Varhaug. Plassering heilt i vest gjer at denne kan fortsette ned til Reiestadbekken med minimal konflikt med kulturminnet.

**Fråsegn frå Lyse , 20.12.2018**

Ingen merknader.



Over: søre del av planen ved 1. gongsbehandling. Under: planutsnitt 2. gongsbehandling.



### Ny avgrensa høyring knytta til motsegner

Planforslaget blei sendt ut til avgrensa offentlig ettersyn i perioden frå 8. til 29. juni 2018, til dei 3 høyringspartane med motsegner.

Statens Vegvesen heldt fast på sine motsegner, medan Rogaland Fylkeskommune og Fylkesmannen trakk sine motsegner i merknadene, som følgjer saka som vedlegg 41- 43 .

### Fylkesmannen trakk sine motsegner i brev 27.06.2018:

Innsigelsen er imøtekommet på punktet om rekkefølgebestemmelse. Utover dette er det ikke endringer. Kvartalslekeklassen er fortsatt foreslått etablert i grøntstrukturen gjennom området, og vil bruke en vesentlig del av dette arealet.

Etter en ny vurdering har Fylkesmannen likevel kommet til at innsigelsen er tilstrekkelig



imøtekommet til at den kan trekkes. Vi har da lagt vekt på at grøntdraget gjennom området er langt bredere enn i gjeldende plan, og at det regulerte friområdet i sør er egnet for «uorganisert» lek.

Vi har likevel faglig råd om at noe boligareal tas ut og settes av til eget areal til kvartalslekeplass.

**Kommentar frå rådmannen:** Er av den oppfatning at leikeområder gjerne kan inngå som del av grøntstruktur, i stasjonsbyane. Viser elles til tidlegare merknad og notat om grønt.

### **Rogaland Fylkeskommune trakk sine motsegner i brev 28.06.2018:**

1 Vi vil anbefale at begrepet «hensyssone» i siste avsnitt § 6.1 i bestemmelsene byttes ut med «friområdet».

2 Vi gjør oppmerksom på at det ikke kan påregnes skråningsutslag eller andre inngrep

utenfor plangrensen mot vest langs O\_SKV1 ettersom det her ble registrert en automatisk

freda steinalderlokalitet og gravfelt (id 64736) ved arkeologisk registreringer i forbindelse med tilgrensende plan. Det er viktig at området blir avgrenset med byggegjerde i

anleggsperioden, slik det også framgår av bestemmelse § 2.9 og § 4.1.

3 På bakgrunn av funn tett på plangrensen, ber vi om at følgende tekst legges til i bestemmelse § 4.1: *De registrerte kulturminnefeltene, id 64736 og 34529 skal gjerdes inn og fysisk adskilles ved anleggsarbeidet. Fysisk avgrensning av lokalitetene skal skje i samarbeid med Rogaland fylkeskommune som må kontaktes i god tid før arbeidet skal gjennomføres.*

4 Fra et planfaglig perspektiv har vi ingen vesentlige merknader til endringene i begrenset

høring, men vil likevel bemerke at sykkelparkeringsdekningen er litt lav i området, da det i

mange tilfeller må kunne forventes mer enn 2 beboere i en boenhet på 100 m<sup>2</sup>.

**Kommentar frå rådmannen:** 1, 2 og 3 er nå ivaretatt i plan. 4 er tilstrekkeleg ivaretatt.

### **Statens Vegvesen opprettheld sine motsegner i brev 28.06. 2018.**

## **2 Byggegrense fv504**

En justering av fv. 504 er nødvendig bl.a. for å kunne etablere ny rundkjøring som skal gi atkomst til Reiestadmarka. Plan 1010A-2 grenser til plan 1038-1 for Reiestadmarka, og vil således ikke endre forhold som framkommer i plan 1038-1, deriblant byggegrensen.

Byggegrensen må derfor justeres og tilpasses planlagt ny veglinje/-midte i plan 1038-1.

Vi opprettholder på bakgrunn av dette vår innsigelse knyttet til byggegrense langs fv. 504.

**Kommentar frå rådmannen:** Byggegrense er teikna inn 10m frå vegmidte som blir regulert i plan 1010A-2 og -3, kravet er no ivareteke.

### 3 Annen veggrunn

Plan 1010A-2 ivaretar ikke annen veggrunn på hele strekningen langs fv. 504. Den vestre delen av strekningen langs område BFS1 omfattes ikke av plan 1010A-2, og må derfor reguleres i plan 1038-1.

Det må reguleres inn areal til annen veggrunn med bredde 1,5 m langs fv. 504 på vestre strekning av område BFS1. Vi opprettholder derfor vår innsigelse.

Vi stiller også spørsmål ved om det er satt av tilstrekkelig areal for skråningsutslag ved planlagt fotgjengerundergang. Kommunen må derfor påse at dette er ivaretatt.

**Kommentar frå rådmannen:** «Annen veggrunn» med breidde 1,5m er blir regulert i plan 1010A-2/1010A-3 langs heile strekninga.

### 4 Rekkefølgekrav

Reguleringsbestemmelsene § 2 pkt. 3 setter krav om at rundkjøring i kryss med fv. 504 skal være ferdig opparbeidet før boligene på områdene BB1-6 og BKS1-9 gis brukstillatelse.

Områdene BFS1-3 omfattes også av denne reguleringsplanen. Reguleringsbestemmelsene §4.2 åpner for ytterligere utbygging på disse områdene. Atkomst til BFS1-3 skal også skje via internt vegnett innenfor plan 1038-1 og planlagt rundkjøring på fv. 504.

Områdene BFS1-3 må derfor også omfattes av reguleringsbestemmelse § 2 pkt. 3.

Bestemmelsen er knyttet opp til brukstillatelse. Vi satte krav om at den skulle knyttes opp til igangsettingstillatelse. Vårt krav er dermed ikke ivaretatt verken hva gjelder omfang av bestemmelsen, eller tidspunkt for etablering av rundkjøring.

Det er lagt inn et nytt krav i reguleringsbestemmelsene § 5.1 tredje ledd: *«Det vil være behov for midlertidig anleggsvei fra fylkesvei 504 inn til feltet, plassering av denne skal søkes om og være godkjent av Statens vegvesen.»*

Rundkjøringen er planlagt i krysset fv. 504, Varhaugvegen, x fv. 153, Dysjalsvegen.

Med en arm inn til Reiestadmarka blir det et 4-armet kryss (X-kryss). Et X-kryss har relativt høy ulykkesfrekvens, og bør unngås om det er andre løsninger. Dette betyr at midlertidig

atkomstveg ikke kan plasseres rett overfor Dysjalsvegen sett ut fra et trafiksikkerhetsståsted.

To forskjøvne T-kryss er trafiksikkerhetsmessig å foretrekke, men kan medføre utfordringer pga. andre forhold på stedet. For å unngå dette, kan en midlertidig rundkjøring etableres.

Skal igangsettingstillatelse kunne gis før planlagt rundkjøring er ferdig opparbeidet, vil vi derfor kreve at en midlertidig rundkjøring etableres som del av atkomstsforholdene under utbyggingen av Reiestadmarka.

Skal innsigelsen kunne trekkes, må reguleringsbestemmelsene § 5.1 tredje ledd endres til:

*«Det vil være behov for en midlertidig anleggsveg fra fv. 504 inn til feltet. I kryss med fv. 504 må det etableres en midlertidig rundkjøring. Utforming og plassering av denne skal søkes om og være godkjent av Statens vegvesen før arbeidet kan startes opp.»*  
Samtidig må delfelta BFS1-3 omfattes av reguleringsbestemmelsene § 2 pkt. 3.

#### **Kommentar frå rådmannen:**

Delfelta BFS 1-3 er tekne inn i §2 punkt 3. Føresegn §5.1 3. ledd er endra til likelydande forslag.

Rådmannen er samd i at ei mellombels rundkøyning kan vere ei vel så god løysning som forskyvne T-kryss. Ei slik løysning krev plass, då den skal brukast samstundes med opparbeiding av permanent rundkøyning.

For å sikre plass, har Rådmannen utvida varsla planområde for plan 1010A-3. Varsel om utviding er sendt 19.10.2018 med uttalefrist 17.11.2018. Rådmannen fremjer planen til 1.gongsbehandling i neste møtet i Utvalet..

#### **Faglege råd om (5) bredde g/s veg og undergang + todelt løysning**

## og (6) støytiltak v/eks. bebyggelse BFS 1-3

Vegvesenet viderefører og utdyper bakgrunn og hjemmel for disse, og kommer med forslag til løsninger.

### Kommentar frå forslagsstillaren:

Framhever at undergang med større bredde enn 4 meter er uaktuelt. Med større bredde blir det ikke mulig å få til tilstrekkelig overdekning (vertikal avstand fra vegbanen til undergang). Viser og til at deres utbygging ikke gir trafikkgrunnlag for å krevje delt gang/sykkelløysning.

### Kommentar frå rådmannen:

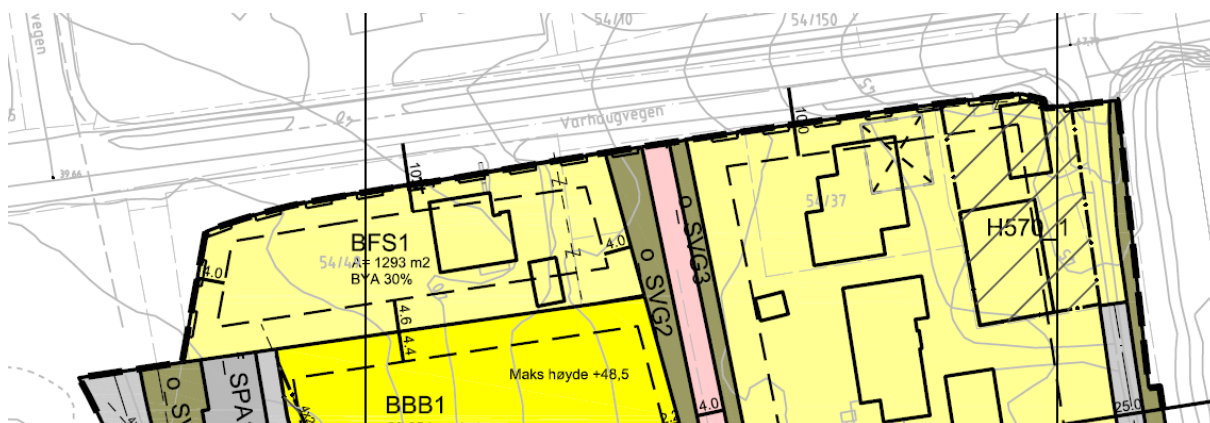
Undergang og gang/sykkelveg på nordsida av vegen blir løyst i plan 1010A-2, sjå punkt 5 i tidlegare merknad, og saka om denne planen.

Ei utviding av undergangen må tas mot aust, sidan vegen stig i den retninga blir ikkje overdekninga dårlegare. Ulempa er at skråningsutslaget mot BFS2 gjerne blir for bratt til å kunne tas utan støttemur.

Overslaget på gåande og syklande i «maksimaltimen i eit normaldøgn» er uklar, og vil særleg i ikkje-utbygde område basere seg på kvalifisert skjønn, i ei utvikling som går over eit langt tidsrom, og høyrer såleis til i ei overordna vurdering.



Over: nordre del av planen ved. 1. gongsbehandling. Under: planutsnitt 2. gongsbehandling.



## **Endringar gjort av forslagsstillar etter avgrensa ettersyn (juni)**

Forslagsstillar har gjort desse endringane til siste leveranse 26.10:

3. *2.7 er slått sammen med 2.9 siden de gjelder samme hensyn. Det gjentas også i 4.1 med litt annen ordlyd. Det er ikke meningen at kulturmyndigheten skal godkjenne tekniske planer. Det som er viktig å presisere er at o\_SKV ikke skal anlegges utenfor plangrense og at anleggsgjerde skal skille anleggsarbeid fra hensynssonen.*
4. *O\_SGS er nå 4 m. Vi ser at dette ikke strider med vegvesenets merknad fra off. høring. Vi mener 2,5 for gående og 1,5 for sykkel gir rikelig plass med tanke på full utvikling her og på nabofeltet. Det er viktig med grønne skråninger for trivsel også. 4 m bredde gir bedre forhold for gs-veien på nordsiden av undergangen også.*
5. *Vi har også slettet første setning i punkt 8 i høringsbestemmelsene, «Før første brukstillatelse kan gis skal minimum 600 m<sup>2</sup> av kvartalslekeplass o\_BLK1 stå ferdig opparbeidet.», men beholder at «o\_BLK1 skal være ferdig etablert innen brukstillatelse gis bolig nr. 40». Dette handler litt om hvor og hvorfor anlegge kvartalslek når den likevel etter kort tid må rives ifm. graving og bygging av parkeringskjellerne.*

### **Kommentar frå rådmannen:**

3 Intensjonen med 2.7 var ikkje at dei skulle godkjenne, men bli orientert om teikningane før arbeida startar og ha moglegheit til å uttale seg.

Rådmannen har lagt til: «Tekniske planer som berører kulturminnefelt ved planområdet, skal sendes til kulturminnemyndigheten til uttale.»

4 Breidde på heile strekninga blir endeleg låst i sentrumsplanen.

Gang- og sykkelveg skal opparbeidast med minimum bredde 3,5m (3,0m nettobredde), med undergang minimum 4m nettobredde.

Dersom det ikkje blir etablert eigen undergang fra framtidig boligområde Reiestad Vest (54/2), må gang- og sykkelvegen og undergang vurderast utvida til delt løsnung med nettobredde minimum 4,0 (2,5+1,5) eller bredere etter gjeldande N100. Det følgjer av dette at undergang må etablerast med nettobredde minimum 5,0m. Forholdet må avklarast i sentrumsplan i god tid før byggjearbeid for undergangen.

Kostnadar knytte til ei slik utviding må knyttast til byggjeområder vest for Reiestadmarka og/eller Fv 153.

Rådmannen har presisert rekkjefølgjekravet om undergang med denne tilleggsformuleringa:

*«Undergangen er regulert i plan 1010A-2. Rekkjefølgjekravet inkluderer undergangen, gang- og sykkelveg SGS1, omlegging av SKV3 til envegskjøring, og nødvendige forstøtningsmurer.»*

5 Rådmannen er betenkt sidan formuleringa avviker frå det som blei «godkjend» av

Fylkesmannen då dei trakk motsegna. Rådmannen anbefaler difor i utgangspunktet å nytta 25 bustadar som utløyssande faktor, då dette samsvarer med kommuneplanen, men lar det stå med 40 ved framleggjing til 2.gongsbehandling. Rådmannen vil i tida fram til møtet avklåre høvet med Fylkesmannen (**sendt 12.11**). Samstundes ser rådmannen at det kan vere utfordrande å samkøyre byggjing av blokker i 7 etasjer, og underjordisk anlegg med full etablering av kvartalsleikeplass.

### **Lovheimlar**

I samsvar med plan- og bygningslova § 12-12 blir saka lagd fram til vedtak for kommunestyret.

### **Samla vurdering:**

Planforslaget er no meir gjennomarbeidd og i varetek naudsynte omsyn. At planarbeidet blei liggande på vent i 3 år, etter ein allereie lengre prosess, har medført at krava til planen på mange område (td. vegutforming) har blitt høgare enn ved oppstart.

Med bakgrunn i utgreiinga ovanfor, tilrår rådmannen at planforslaget Plan 1038-1 Detaljregulering for Reiestadmarka blir vedteken.



Samanstilling av plan 1038 (vedteken), plan 1038-1 og 1010A-2 (2.gongs-behandling), og planforslag 1010A-3 (1.gongsbehandling 31/01)

**Vedlegg:**

- 01 1038-1 Plankart Vniv2 26.10.2018
- 02 1038-1 Planbestemmelser , rev før godkjenning 26.10.2018 kommuneversjon
- 04 Planbeskrivelse 1038-01, rev 2 (1.gongsbehandling)
- 05 ROS plan 1038-01
- 07 A P 01 Illustrasjonsplan
- 08 1038-1 Justert plankart VNIV1
- 09 A S 01 Snitt 1 2 3 4
- 10 A S 02 Snitt 6 7 8
- 11 A S 03 Snitt 10 12 14
- 12 A S 04 Snitt A C E F
- 13 Notat - forslagsstillers vurdering av lek og grøntarealer
- 14 A Z 02 Grøntdrag
- 15 A Z 03 Gaterom
- 16 216522-RIA-RAP-001-01 Akustikkrapport
- 17 216522-TVF-NOT-005-rev01\_Premiss vei og trafikk
- 18 216522-TVF-NOT-006-rev01\_Premiss vann og avløp
- 19 Geoteknisk rapport
- 20 Arealtebell Reiestadmarka oppdatert 25.10.2018
- 21 Renovasjonsteknisk plan 03.05.2018
- 22 Alternative kryssinger av fv 504 Varhaugvegen
- 23 1038-1 UTN saksprotokoll 12.12.2017
- 24 tidligere 1gangsbehandling 03032015
- 25 A E 01 Solstudie vårjevndøgn
- 26 A E 02 Solstudie midtsommer
- 27 Gjeldande plan 1038 Plankart
- 28 Gjeldande plan 1038 Regbestemmelser
- 29 1038-1 Merknadsoversikt med kommentar forslagstiller
- 30 Lyse
- 31 Fylkesmannen
- 32 Statens Vegvesen
- 33 Rogaland Fylkeskommune kultur vedlegg
- 33 Rogaland Fylkeskommune kultur
- 34 Rogaland Fylkeskommune regionalplan
- 35 BaneNOR
- 36 NVE generell
- 37 Innbyggjarrådet sak 008 18
- 38 Eirik J Varhaug
- 39 Herman Skretting
- 40 Anne Gjedrem Arnstein Skretting
- 41 Fylkesmannen trekker innsigelse
- 42 Fylkeskommunen trekker innsigelse
- 43 Uttale til begrenset høring a Statens vegvesen
- 44 Begrenset høring, Plan 1038-1 Detaljregulering Reiestadmarka
- 45 Anmodning om å trekkje motsegn, plan 1038-1 Reiestadmarka
- 46 Vegvesenet Trekker innsigelse 08112018
- 47 Planskisse 1010A-3 Varhaug sentum sør 26102018
- 48 Arkeologisk rapport kulturminne i vest



49 Kart kulturminne i vest