

# Merknadshefte

**REGULERINGSPLAN FOR DALABEKK 2**

**PLANID 990**

**Oppsummering og kommentarer til innkomne merknader.**

**Utgave: 1 BEHANDLING**  
**Dato: Juni 2026**

**PlanID 1119-990**

## **Innhold**

Merknader til varsel om oppstart .....	3
Vedlegg .....	9

# Merknader til varsel om oppstart

Varslingsdato: 13.04.2026

Frist: 15.05.2026

Under varsel om planoppstart har det kommet inn 5 merknader fra følgende:

## Offentlige myndigheter og interesseorganisasjoner:

- Rogaland fylkeskommune, 22.04.2026
- NVE, 04.05.2026
- Statsforvalteren i Rogaland, 05.05.2026

## Nabomerknader:

- Mattias Engen Wiig, Rosksletta 53, 13.04.26
- Nabogruppe, Roskdalen 2, Roskdalen 5, Roskhadle 2K, Roskhadle 25, Rosksletta 6, 15.05.26

## 1. Rogaland fylkeskommune

**Dato:** 22. april 2026

### Oppsummering av merknad:

#### Fortetting i etablert boligområde

Dette er i utgangspunktet positivt og i tråd med overordnede mål om arealeffektiv utvikling og bedre utnyttelse av allerede utbygde områder. Lokaliseringen gir gode forutsetninger for boligfortetting. Fylkesdirektøren legger til grunn at regionalplanens krav til tetthet følges opp. Planforslaget bør legge vekt på helhetlig utforming av bebyggelse og uterom, slik at prosjektet fremstår som en naturlig del av den eksisterende bebyggelsesstrukturen.

#### Lekeplass

En plan med fire eller flere boliger utløser iht. regionalplanen krav om etablering av møteplass for alle. Jf. Retningslinjer i 6.3.4. skal den være min. 150m<sup>2</sup> og ha en avstand innenfor 50-70m.

Fylkesdirektøren merker seg at den nærmeste eksisterende lekeplassen ligger i ytterkant av anbefalt avstand, og at kryssing av trafikkerte veger kan påvirke

tilgjengeligheten for barn. Grønnstrukturen ved Dalabekken vurderes å ha viktige kvaliteter, men kan ha begrenset funksjon som nærlekeplass. Det anbefales derfor at kommunen i det videre arbeidet vurderer både dekning, tilgjengelighet og kapasitet i området, og hvordan dette samlet sett ivaretar behovet for møteplass for barn og unge.

**Forslagstillers kommentar:**

Fortetting i etablert boligområde

Det legges opp til en utnyttelse hvor minimumskravet er fulgt opp. Utnyttelsen i planforslaget er vurdert i sammenheng med bokvalitet og områdets karakter bestående av stort sett 2 etasjers eneboliger og rekkehus. Det blir lagt vekt på gode uteområder og trafiksikker adkomst.

Lekeplass

Det vil bli etablert en nærlekeplass på 150 m<sup>2</sup> i tilknytning til planområdet. Denne vil koble seg på eksisterende friområde og bygge vider på grøntstrukturen. Se også kommentar til Statsforvalter.

**Kommunedirektørens kommentar:**

Fortetting i etablert boligområde

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget legger til rette for en fortetting som er tilpasset områdets karakter og eksisterende bebyggelsesstruktur. Det er lagt vekt på gode uteoppholdsarealer, trafiksikker adkomst og en utbygging som harmonerer med omkringliggende boligbebyggelse.

Lekeplass

Innspillet tas til følge gjennom etablering av nærlekeplass på minimum 150 m<sup>2</sup> innenfor planområdet. Kommunedirektøren vurderer at dette bidrar til å oppfylle regionalplanens krav til møteplass for alle. Se kommunedirektørens kommentar til Statsforvalter angående etablering av lekeplass for ytterligere utdyping.

## **2. Mattias Engen Wiig**

**Dato:** 13. april 2026

**Oppsummering av merknad:**

Dette er ein plass som blir brukt av barna mine til å leke. Vi spiller fotball, klatrer på steinen og telter. Hvis dette skal gå igjennom og bli bygga, må det komme noko som kompenserer for gresset vi mister. Ein stor lekeplass, eller så kan kommunen gjer ein innsats for å fikse opp eksisterande lekeplasser.

**Forslagstillers kommentar:**

Eiendommen er avsatt til boligformål i kommuneplanen og denne planen følger således opp og sørger for å være i tråd med denne. Eiendommen inngår i dag som en del av et større, sammenhengende grøntdrag. Resten av grøntdraget er fortsatt avsatt til friområde i kommuneplanen og vil ikke kunne omdisponeres. Dette kan fortsatt brukes til ballspill, telting og lek. Forslagsstiller vil også etablere en ny nærlekeplass på den sørligste delen av planområdet som grenser mot friareal. Dette vil kompensere for en del av det gresset som forsvinner.

**Kommunedirektørens kommentar:**

Kommunedirektøren registrerer at området benyttes til lek og opphold i dag, og legger til grunn at utbyggingen vil redusere deler av dette arealet. Innspillet tas delvis til følge. Arealet som nå planlegges utbygd er satt til boligformål i kommuneplanen, dette gjelder ikke resterende grøntdrag mot Dalabekken som vil forbli friområde slik det er i dag. Ny nærlekeplass vil kompensere for noe av friarealet som bygges ned, og tilføre en større bredde i tilbudt friområde/lekeområde. Se kommunedirektørens kommentar til Statsforvalter angående etablering av lekeplass for ytterligere svar.

**3. Norges vassdrags- og energi direktorat (NVE)**

**Dato:** 4. mai 2026

**Oppsummering av merknad:**

Planområdet kommer etter det vi kan se ikke i berøring med våre fare- eller aktsomhetskart.

I referatet vises det til en flomutredning fra firmaet Dr. Øverland og Dr. Blasy fra 2016 (ikke vedlagt), hvor det ikke er registret vanddybde fra overvann innenfor boligformål i planområdet. Ved endringer i planområdet må det vurderes om endringene kan øke fare for skade fra overvann i omkringliggende områder.

Vi minner om at det i 2016 var vanlig å legge 10 eller 20-års nedbørsintervall til grunn mens fra 01.01.2025 ble tatt inn følgende bestemmelse i TEK17: «Løsninger for infiltrasjon, fordrøyning og avledning av overvann skal til sammen dimensjoneres for nedbør med klimajustert 100-års gjentakintervall, så langt ikke annet er bestemt i arealplan»

**Forslagstillers kommentar:**

Det er utarbeidet VA-rammeplan hvor flom og overvannshåndtering beskrives.

**Kommunedirektørens kommentar:**

Kommunen vurderer at foreslått overvannsløsning i VA rammeplan ivaretar hensynet til flom og overvann innenfor planområdet. Det forutsettes at løsninger dimensjoneres i tråd med gjeldende krav i TEK17.

Hensynsone for flom for planområdet Dalabekk 2 i sin helhet vil oppdateres og innarbeides i plankart og bestemmelser i sammenheng med fremtidig digitalisering av planen. Arbeidet med digitaliseringen av planen er påbegynt.

Kommunedirektøren vurderer at flomutredningen fra Dr. Blasy og Dr. Øverland (2015), sammen med VA-rammeplanen, gir tilstrekkelig grunnlag for å konkludere med at det foreslåtte boligområdet ikke ligger innenfor flomutsatt areal.

**4. Statsforvalteren i Rogaland**

**Dato:** 5. mai 2026

**Oppsummering av merknad:**

Friområde og behov for uteoppholds- og lekeareal for barn

Området er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel, og planendringen er begrunnet med ønsket om fortetting innenfor et eksisterende boligområde. Samtidig vil en omregulering fra friområde til bolig innebære tap av areal regulert til grønnstruktur etter gjeldende reguleringsplan. I tråd med hensynet til barn og unges interesser og føringer i rikspolitiske retningslinjer er det viktig at konsekvensene av dette belyses grundig i det videre planarbeidet.

Det bør redegjøres for områdets funksjon i dag, herunder betydningen for nærmiljøet og tilgjengelig grønnstruktur, samt hvordan behovet for uteoppholds- og lekeareal for barn og unge ivaretas innenfor eller i tilknytning til planområdet.

De forutsetter at planforslaget utarbeides i tråd med regionalplanen. Vi anbefaler utover det at det gjøres en vurdering av om private uteoppholdsarealer og tilgjengelige leke- og utearealer i nærområdet samlet sett gir et tilfredsstillende tilbud.

### Flom og overvann

De viser til at deler av området berører aktsomhetsområde for flom og overvann. Hensynet til sikker byggegrunn skal ivaretas i samsvar med plan- og bygningsloven § 28-1 og krav i TEK17.

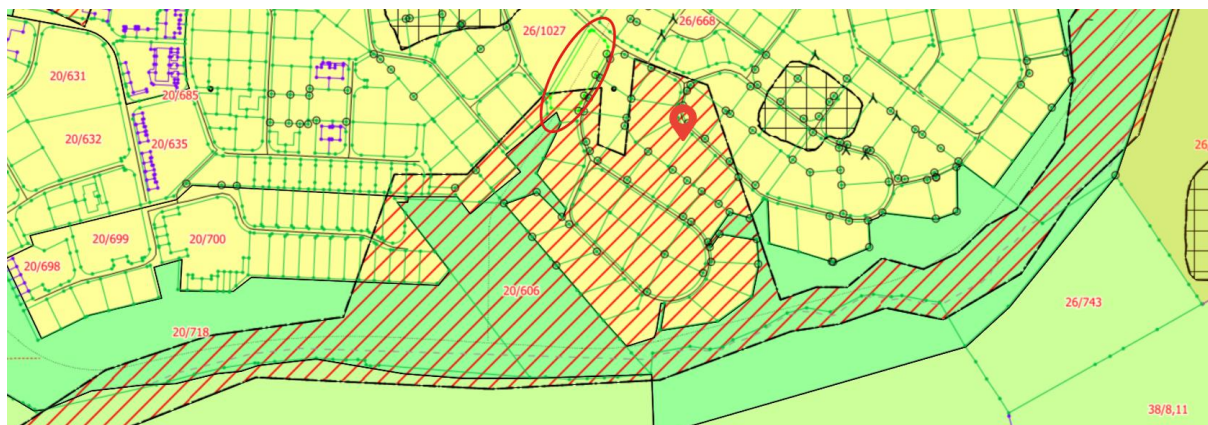
### Gode boforhold

I det videre planarbeidet er det også viktig å sikre god kvalitet på uteoppholdsarealer, tilfredsstillende solforhold og gode trafikkløsninger, særlig knyttet til adkomst, trafiksikkerhet og forholdet til omkringliggende boligbebyggelse.

### **Forslagstillers kommentar:**

#### Friområde og behov for uteoppholds- og lekeareal for barn

Arealet som er avsatt i kommuneplanen til bolig, og som det nå planlegges å regulere er en liten del av et større grøntdrag.



*Utsnitt fra kommuneplan som viser eiendom og nærhet til grøntdrag.*

I dag fremstår eiendommen som en plen, uten lekeapparater, benker eller annet utstyr.

Friområdet fortsetter sør for planområdet og er sammenhengende helt til det offentlige friarealet som er regulert i plan 1086 Motland Sør.

Forslagsstiller vil også anlegge en nærlekeplass i henhold til regionalplanens bestemmelser på tilliggende areal i sør. Vi anser at barn- og unges interesser er ivaretatt i forslag til plan.

#### Flom og overvann

De deler av planområdet som skal reguleres til bolig ligger rett utenfor aktsomhetsområde for flom. Det er utarbeidet et eget notat for overvann og flomsituasjon som følger denne pklanen.

#### Gode boforhold

Det er lagt vekt på romslige, solbelyste, private hager som grenser mot gangsti i vest. Kjøreadkomst blir i fra Roskdalen. Det legges opp til en carport pr. bolig, trukket tilbake fra veien slik at adkomstforholdene blir oversiktlige. I tillegg vil veien utvides med 0,5m inn på egen eiendom for å gi en romsligere, mer oversiktlig og mer trafikksikker adkomst.

De nye boligene blir tilpasset området med typisk to etasjer eneboliger og rekkehus.

#### **Kommunedirektørens kommentar:**

##### Frrområde og behov for uteoppholds- og lekeareal for barn

Kommunedirektøren legger til grunn at planforslaget medfører nedbygging av en del av eksisterende grøntstruktur som i dag benyttes til uorganisert lek og opphold. Selv om arealet ikke er opparbeidet som lekeplass, viser innspill fra naboer at området har funksjon som nærrekreasjonsareal for barn og unge.

Det vurderes samtidig at området inngår som en mindre del av et større sammenhengende grøntdrag. Resterende grøntdrag videreføres i kommuneplanen og reguleringsplanen og tilgjengeligheten til øvrige frrområder opprettholdes.

Det reguleres inn en nærlekeplass på minimum 150 m<sup>2</sup>, som vil tilføre området nye kvaliteter gjennom et mer definert og opparbeidet tilbud for lek og opphold. Kommunedirektøren vurderer samlet sett at hensynet til barn og unge er tilstrekkelig ivaretatt, men understreker at kvalitet, opparbeiding og tilgjengelighet for ny lekeplass må sikres gjennom rekkefølgekrav og bestemmelser.

#### Flom og overvann

Kommunedirektøren legger til grunn at overvann og flomhåndtering skal dokumenteres gjennom VA-rammeplan og videre detaljprosjektering. Det forutsettes at løsninger dimensjoneres i tråd med gjeldende krav i TEK17.

I henhold til rapport fra Dr. Blasy og Dr. Øverland (2015) er det kun lekeplassen i sikkerhetsklasse F1 som ligger i utkanten av flomutsatt område. Det vurderes derfor at planforslaget kan gjennomføres uten uakseptabel risiko, forutsatt at overvannshåndteringen løses i tråd med VA-rammeplan.

#### Gode boforhold

Innenfor de gitte rammene vurderer kommunedirektøren at forslagstiller har vist et prosjekt med gode bokvaliteter. Forslaget følger kommuneplanens krav om i hovedsak minst 8m hagedybde og de vestvendte hagene har tilfredsstillende solforhold.

Planforslaget innebærer økt boligfortetting i eksisterende boligområde med begrenset vegbredde. Det vurderes at foreslåtte tiltak med vegutvidelse, frisiktsoner, tilbaketrukket parkering og rettvinklet avkjørsler samlet gir tilfredsstillende trafiksikkerhet for både kjørende og myke trafikanter. Trafikkøkningen som følger av fire nye boenheter vurderes som begrenset innenfor eksisterende boligområde.

Byggehøyden på 2 etasjer og valg av bolig typologi harmonerer med omkringliggende bebyggelse.

## **5. Nabogruppe, Roskdalen 2 med flere**

**Dato:** 15. mai 2026

### **Oppsummering av merknad:**

De mener de har bruk for friområde til piknik, ballek og aktiviteter. De er bekymret for at smal vei kan føre til farlige situasjoner. De er også redd for dårlig sikt i kryss ved Roskhadle. De mener at de kanskje har en eiendomsrett eller disposisjonsrett til arealet.

De henviser til Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging hvor det stadfestes at ved omdisponering av friareal skal dette erstattes.

### **Forslagstillers kommentar:**

Dette arealet er omdisponert i kommuneplanen til bolig, og forslag til ny plan følger opp denne retningslinjen. Friarealet er en del av et større grøntdrag, så område til piknik, ballek og aktiviteter er ivare tatt i resterende område. Forslag til plan legger opp til å utvide veien for å bøte på trange trafikkforhold. Det er også avsatt en byggegrense på 5m mot Roskhadle samt lagt inn en frisiktsone på 10x20m for å ivareta friskt på en god måte.

Eiendommen er i privat eie av utbygger og det foreligger ingen dokumenter som tilsier at denne noen gang har vært en form for sameie.

Forslagstiller regulerer inn nærlekeplass som vil erstatte dagens gressmark med en lekeplass. Denne vil være i dirkete tilknytning til resterende friområde.

### **Kommunedirektørens kommentar:**

Kommunedirektøren er enig i at planforslaget medfører reduksjon av eksisterende grøntareal. Samtidig videreføres hoveddelen av grøntdraget, og det etableres ny nærlekeplass som styrker tilbudet til lek og opphold i området. Se kommunedirektørens svar til Mattias Engen Wiig angående friområde for lek og opphold, for ytterligere utdyping.

Kommunedirektøren vurderer at foreslått vegutvidelse, frisiktsoner og utforming av avkjørsler samlet gir tilfredsstillende trafiksikkerhet.

Som forslagstiller påpeker er eiendommen som planlegges utbygd i privat eie og har før dette vært en kommunal eiendom. Kommunedirektøren er ikke kjent med forhold

1119-990 Merknadshefte

som tilsier at naboene har eiendomsrett eller andre tinglyste rettigheter knyttet til arealet som omfattes av planforslaget.

# Vedlegg

Innkome innspill til planprosessen er vedlagt.