



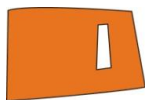
Detaljregulering for Hellvik eneboliger, gnr/bnr. 60/725 m.fl. - PID/Vår ref. 2021003/3166.

Oversikt **merknader / merknadsvurdering** etter oppstartsmelding frist: **15.09.21** - sist rev. **22.03.2022**. (KSO v/KL)

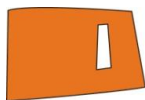
Kunngjøring / annonsering planoppstart («Avis», kommunens hjemmeside): 18.08.2021
 Brev til grunneierne, naboer i omegn og parter som sendte merknad til planoppstart: 18.08.2021
 Brev til direkte berørte regionale sektormyndigheter planoppstart: 18.08.2021

Merknadsoversikt, samt kommentarer

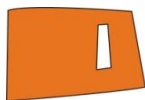
Nr.	Dato/merknadsgiver	Merknad til planoppstart	Kommentar
1	13.09.21 Rogaland fylkeskommune	<ol style="list-style-type: none"> Tettheten i området er lav, og selv om utvidelsen er begrenset bør det vurderes om utvidelsen kan danne grunnlag for andre boligtyper enn en enebolig Vi forutsetter sikring av felles uteoppholdsareal og lekeareal vil være en del av planarbeidet, i tråd med kommuneplanens føringer Nærhet til tursti og badevann må hensyntas ved videre arbeid. Ny bebyggelse må ikke gi noen privatiserende effekt som begrenser bruk av friluftsområdet. Adkomst til stinettet i nærområdet bør sikres fra planområdet. Må ikke påvirke kystlynghei som grenser til området negativt. <p><u>Samferdselstekniske innspill</u></p> <ol style="list-style-type: none"> Veinormalene skal i henhold til forskrift i veglovens §13 gjelde for all planlegging og bygging av veier og gater på det offentlige veinettet. 	<ol style="list-style-type: none"> Planforslaget legger ikke føringer på maks antall boenheter pr. Tomt. Som vil gi mulighet for remtidig fortetting i området. Planforslaget legger ikke tilrette for felles leke-/uteoppholdsareal. Men føringer for MUA. Planområdet omfattes ikke av eksisterende stier og badevann. Det vurderes til at planlagt utbygging ikke vil gi en privatiserende effekt som begrenser friluftsområdet i større grad enn dagens situasjon. Det vurderes til at planlagt utbygging ikke vil påvirke kystlynghei negativt. <p><u>Samferdselstekniske innspill</u></p> <ol style="list-style-type: none"> Plangrensen omfatter halve bredden av fylkesvegen, reguleres etter



		<p>7. Alle tiltak i tilknytting til fv. 4302 skal gis en teknisk utforming iht. Krav stilt i blandt annet gjeldene håndbøker «N100 Veg- og gateutforming» og «V121 Geometrisk utforming av veg- og gatekryss» Avkjørslar og kryss mot fv4302 skal dimensjoneres iht. Gjeldende krav.</p> <p>8. Byggegrensen langs fv 4302 skal iht. «rammeplan for avkjørslar og byggjegranser på riks- og fylkesveg» være 15 meter målt fra fylkesvegens senterlinje. Byggegrensen må målsettes i plankartet. Det må ikke plasseres byggverk eller annen større innretting i stid med byggegrensen. Alt av vegformål i tilknytting til fv. 4302 skal være dimensjonert iht. Gjeldene krav.</p> <p>9. Behovet for grøfter, skråninger og fyllinger mot sideterreng, arealer til rigg- og anleggssoner samt overvannsledninger/ledningsnett må vurderes som en del av planarbeidet. Det må reguleres inn annen veigrunn langs fv.4302. Langs fortau og gang- og sykkelvei skal annen veigrunn ha en bredde på min. 0,5 m. Langs vei uten fortau eller gang- og sykkelvei skal bredden være 3 m. Arealet skal ta opp evt. Høydeforskjeller, samidig som det skal sikres mulighet for drift og vedlikehold og en evt. Fremtidig veiutbygging.</p> <p>10. Se på muligheten for å knytte atkomst fra planområdet til Terneveien bør vurderes.</p> <p>11. Siktlinjer og hjørneavrunding skal reguleres inn på plankartet og målsettes.</p>	<p>bakgrunnskartet.</p> <p>7. Gjeldene håndbøker er lagt til grunn i utforming av kryss fra fylkesvegen.</p> <p>8. Det er lagt inn byggegrense på 15 meter fra fylkesvegs senterlinje, og målsatt i plankartet. Eksisterende bygg er medtatt inn i byggegrensen.</p> <p>9. Det er lagt inn sideareal fra fylkesvegen på 3 meter fra kant veibane.</p> <p>10. Det er sett på muligheten ved å legge adkomst til planområdet via Terneveien, men vurderes til at det er mer logisk å benytte eksisterende avkjørsel. <u>Dette begrunnes med at dette er en eksisterende veg, slik at en ikke trenger å opparbeide et stykke med veg. Eksisterende avkjørsel er også oversiktlig.</u></p> <p>11. Siklinjer og hjørneavrunding er regulert inn i pankartet og målsatt.</p> <p><u>Krav til bestemmelser er tatt inn i bestemmelsene.</u></p>
--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



		<p><u>Følgende krav tas inn i bestemmelsene:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- I områdene regulert til frisiktsoner skal det være fri sikt innenfor en høyde fra 0,5 meter over tilstøtende veibaner- I forbindelse med tiltakene i planforslaget må det utarbeides et tegninsgrunnlag i tråd med håndbok R700.- Det må sikres et eget punkt i reguleringsbestemmelsene at: <i>alle planer for tiltaksom berører fv. 4302 skal oversendes til veimyndigheten for gjennomsyn</i>- For tiltak som berører veigrunnen langs fylkesveinettet kreves det som gjennomføringsavtale med veimyndigheten. Avtale for gjennomføring skal være inngått med Rogaland fylkeskommune før byggestart. Dette må sikres i reguleringsbestemmelsene- Gjeldene forskrift T1442, rettingslinje for behandling av støy i arealplanlegging, må legges til grunn i planarbeidet. Dette må sikres i reguleringsbestemmelsene. <p>Vi må ellers ta forbehold om flere merknader må det foreligger et konkret planforslag.</p>	
2	08.09.21		
	Statsforvalteren i Rogaland	<ol style="list-style-type: none">1. I planen bør det legges inn bestemmelser om boligstørrelser, byggehøyder, parkeringsdekning m.m. i tråd med kommuneplanens bestemmelser og føringer i regionalplan for Dalane.2. Planområdet og eiendommen som ønskes bebygd ligger omtrent 100 meter fra både sjø i nord og vassdrag i sør/sørøst. Innenfor 100-metersbeltet til	<ol style="list-style-type: none">1. Det er lagt inn bestemmelser for utbygging i tråd med kommune- og regionalplanen <u>jf. §5</u>.2. Forholdene er vurdert i planbeskrivelsens <u>kap. 3. Det fremgår ikke noen natur- og kulturmiljø innenfor planområdet. Det er ikke registrert noe</u>



		<p>sjø og vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.</p> <ol style="list-style-type: none">Selv om tiltaket sannsynligvis vil ha begrenset synlighet fra sjøen og vannet bør god landskapstilpasning vektlegges.Videre ser det ut til å gå en sti langs sørenden av gnr. 60 bnr. 725 som gir adkomst til LNF-områdene og Krotjørna i sør/sørøst. Denne adkomstmuligheten må ivaretas i planarbeidet, slik at allmennhetens tilgang til disse områdene ikke svekkes.Vi mener i utgangspunktet at det er uheldig å legge til rette for ny bebyggelse øst for dagens veg i området. Denne vegen skaper et naturlig skille mellom utbygd område i vest og LNF-område i øst. Selv om eiendommen allerede er preget av tiltak som parkering, gressplen og et mindre bygg, bør veien etter vår vurdering danne en logisk avgrensning mot byggesonen i området. Dersom gnr. 60 bnr. 725 reguleres til boligformål, kan det også skape forventinger og press om nye fysiske tiltak som kan komme ytterligere i strid med LNF-området. Dette er også forhold som kommunen må ta i betraktning i vurderingen av om det skal åpnes opp for boligformål på østsiden av veien.Vi vil ellers minne om kravet til utarbeidelse av ROS-analyse iht. pbl § 4-3.	<p><u>friluftsliv, heller ikke noe landskap eller andre allmenne interesser som planområdet berøres av.</u></p> <ol style="list-style-type: none">Landsapstilpasning er vektlagt i planlagt tiltak.Stien ligger utenfor plangrensen.Det vurderes til at det er allerede bebyggelse på østsiden av vegen lenger nord, og en naturlig plassering på planlagt bebyggelse/utvidelse.Det er blitt utarbeidet ROS-analyse til planforslaget.
3	31.08.21		
	Statens vegvesen	<ol style="list-style-type: none">Eksisterende fylkesveg er smal og lite egnet som trygg skoleveg uten verken fortau eller annet «rømningsareal» langs vegen.	<ol style="list-style-type: none">Tas til orientering



		<p>2. Fylkesvegen har imidlertid vegbelysning og vi antar at hastighetsnivået er lavt pga vegens standard uten forbikjøringsmulighet på strekningen.</p> <p>3. Vi vil likevel oppfordre kommunen til å foreta en grundig vurdering av trafiksikkerheten knyttet til skoleveg som en oppfølging av rikspolitiske retningslinjer for barn og unges medvirkning i planleggingen.</p> <p>Vi vil på vanlig måte ta forbehold om eventuelle merknader eller kommentarer når det foreligger et konkret planforslag med bestemmelser for planområdet.</p>	<p>2. Tas til orientering</p> <p>3. Trafiksikkerhet for myke trafikanter er vurdert i planforslaget.</p>
4	14.09.21		
	NVE	<p>Generell veiledning, se innspill i sin helhet.</p> <p>Dere kan ta kontakt med NVE dersom det er behov for konkret bistand i saken.</p>	<p>Tas til orientering.</p>