

MERKNADSKJEMA

Reguleringsendring fra barnehage til boliger i område BA, Hestnes

PLANID | 20090009

Merknadsvurdering etter høring og offentlig ettersyn

Merknadsoversikt, samt kommentarer/vurdering

Nr.	Dato/merknadsgiver	Kommentar/vurdering
1	Rogaland fylkeskommune 22.08.2025 Boligtype: Fylkesdirektøren er positiv til etablering av flere boenheter innen eksisterende boligområde. Det fremkommer ikke hva som er minimum størrelse på en boenhet. Det anbefales å sikre at boenheter er minst 45 m2. Leke- og uteoppholdsareal: Størrelse og plassering av lekeareal er i tråd med regionplanen. Det er ikke utarbeidet en utomhusplan som følger plansaken og det fremkommer ikke i plankartet hvor adkomst til f_UTE skal være. Veitekniske hensyn: Sikten i avkjørselen mot gang- og sykkelveien langs fv.4280 skal beregnes iht. N100 krav 4.2.1.3-1. Tiltakshaver opplyser at stoppsikt er beregnet til 27 m. Ber om at de målsatte siktlinjene kontrolleres og evt. korrigerer dersom de ikke samsvarer med de beregnede verdier. Ut fra forventet trafikkmengde på totalt 65 ÅDT skal hjørneavrunding for avkjørsler ha en enkel sirkelkurve med radius 9 meter. Ber om at plankartet oppdateres iht. gjeldende krav dersom det ikke er oppfylt. Viser til figur 27 i planbeskrivelsen som illustrerer plassering av søppelsekker og adkomst for renovasjonsbil. Det må dokumenteres med sporingskurver	<input checked="" type="checkbox"/> Tillegg i bestemmelsene §4.2b) og 4.3c) <i>Ingen boenheter skal være under 45 m2 BRA.</i> <input checked="" type="checkbox"/> Tilkomst til f_UTE for boligene i BK1 skjer direkte fra formålet. For boligene i BK2 kan adkomst skje enten via korridoren på baksiden av eksisterende bod i BK1 eller gjennom gårdsrommet mellom bebyggelsen i BK1. <input checked="" type="checkbox"/> I plankartet er stoppsikten angitt som 25 meter, men den er tegnet inn som 27 meter. Målsettingen i plankartet vil derfor bli korrigert til 27 meter for å samsvare med den grafiske fremstillingen <input checked="" type="checkbox"/> Sirkelkurve endres til 9 meter, var tegnet inn med 4 meter. <input checked="" type="checkbox"/> Søppelsekkene er planlagt plassert ved innkjøringen til området, på egen tomt, omtrent tre meter fra veibanen. Dette gir en



	<p>manøvreringsfelt innen på parkeringsområdet, også når alle parkeringsplasser er tatt i bruk. Det må ikke rygges ut over gang- og sykkelveien eller ut fra fylkesveien. Som alternativ til å rygge kan avfallssekkene hentes fra et stopp langs fv. 4280.</p> <p>Dersom det er planlagt gangadkomst sør for parkeringsplassen nærmest fv. 4280, anbefales dette området regulert til fortau, gangvei eller tilsvarende. Det anbefales også at gangarealet fysisk skilles fra parkeringsplassen.</p>	<p>praktisk og trafiksikker løsning, da renovasjonsbilen kan hente sekkene direkte fra veien uten å måtte kjøre inn på området. Sekkene er strategisk plassert utenfor frisktsonen, noe som ivaretar både trafiksikkerhet og god fremkommelighet.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Den foreløpige illustrasjonen viser en mulig gangforbindelse mellom BK1 og BK2. Ettersom boligene i BK2 ennå ikke er detaljprosjektert, er det ønskelig at denne gangforbindelsen ikke reguleres inn på nåværende tidspunkt. Dette gir nødvendig fleksibilitet i den videre prosjekteringen, og åpner for at gangforbindelsen kan tilpasses den endelige utformingen av bebyggelsen og tomte ellers.</p>
2	<p>DIM (Dalane Miljøverk AS) 02.07.2025</p> <p>DIM anbefaler fellesløsninger for avfall, som nedgravde eller overflatecontainere, for å sikre miljøvennlige, brukervennlige og effektive løsninger. Containerne må være kompatible med deres renovasjonsutstyr og utstyres med Mushroom-adapter.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Nedgravde containere er primært egnet for større boligområder, hvor et høyt antall brukere kan forsvare investeringen i både anlegg og drift. I denne planen, som omfatter kun 13 boenheter, vil kostnadene per enhet bli uforholdsmessig høye både når det gjelder etablering, vedlikehold og drift. I tillegg er det begrenset tilgjengelig areal innenfor planområdet, noe som gjør det utfordrende å finne egnet plass for et nedgravd anlegg. Dette gjelder særlig med tanke på krav til manøvreringsareal for renovasjonskjøretøy med kran, som krever betydelig mer plass enn ordinære renovasjonsbiler. På bakgrunn av dette vurderes det som mer hensiktsmessig å etablere nedgravde løsninger som fellesanlegg for større boligområder enn det som omfattes av denne planen.</p>
3	<p>NVE (Norges vassdrags- og energidirektorat) 25.08.2025</p> <p>NVE tar notatet datert 26.03.2025 til etterretning.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Tas til orientering.</p>
4	<p>Statens vegvesen 22.07.2025</p> <p>Faglig råd om at det vurderes hvordan</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Planforslaget legger til rette for fortetting</p>



	<p>planforslaget støtter opp om de relevante kapitlene i Statlig planretningslinje for arealbruk og mobilitet.</p> <p>Faglig råd om at det stilles krav til overdekket sykkelparkering som tar hensyn til arealbehovet for gjester, lastesykler og sykkelvogner.</p> <p>Faglig råd om at det sikres en renovasjonsløsning som ikke medfører rygging ut til offentlig vei. Foreslått plassering av avfallssekker kan komme i konflikt med frisiktsonen og det bør stilles krav til en mer trafiksikker løsning for renovasjon før planen fremmes til sluttbehandling.</p>	<p>i et etablert boligområde, og er i tråd med kommuneplanens arealformål. Planen fremmer effektiv arealbruk ved å gjenbruke eksisterende bygningsmasse og tilrettelegge for konsentrert småhusbebyggelse. Dette samsvarer med statlige mål om bærekraftig arealutvikling. Mobilitetsmessig er det lagt opp til redusert parkeringsdekning (1,5 plasser per boenhet) for å fremme miljøvennlig transport, god tilrettelegging for sykkelparkering og gangforbindelser og nærhet til bussholdeplass og fleksibel transportordning (HentMeg). Selv om kollektivdekningen er begrenset, vurderes området som godt tilrettelagt for gående og syklende, og tiltakene støtter opp under nasjonale mål om redusert bilbruk og økt bruk av miljøvennlige transportformer.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Krav om overdekket sykkelparkering medtas i bestemmelsen § 3.4c) <i>Sykkelparkeringen skal være overdekket, og arealbehovet skal ta hensyn til gjester, lastesykler og sykkelvogner.</i></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Renovasjonsløsning vil ikke medføre rygging ut i offentlig vei ettersom renovasjonsbil vil stoppe i avkjørselen og hente sekkene uten å måtte kjøre inn på området. Sekkeplasseringen er utenfor frisiktsonen. Løsningen vurderes som trafiksikker. Se ellers kommentar til RFK og DIM ovenfor.</p>
5	<p>Statsforvalteren i Rogaland 22.08.2025</p> <p>Ingen vesentlige merknader til planendringen. Positivt at forslaget legger opp til gjenbruk av eksisterende barnehage til ny bruk som boligformål.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Tas til etterretning.</p>