

Samlet notat – Høringsuttalelser til Detaljregulering for Nedre Fjelde II, planID 1130201706

Høringsperiode: 11.08.25 – 24.09.25 (utsatt frist for Statsforvalter til 17.10.25)

Dato for notat: 25.02.2026

Avsender / Høringsinstans:	Merknad/kommentar:	Plankonsulentens kommentar:
Strand kommune Helseleders uttalelse	Hovedpunkter i merknaden: - Planområdet har gode solforhold, men skyggediagrammene mangler inntegning av leilighetsblokker. - Private uteoppholdsarealer (balkonger, terrasser) bør ha minst 50 % sol kl. 15 ved vårjevndøgn og kl. 18 ved sommersolv. - Reguleringsbestemmelsene inneholder støygrenser, men det anbefales en plan for behandling av bygge- og anleggsstøy før oppstart.	Oppdaterte skyggediagram er laget og innsendt sammen med justert planforslag- Kommuneplanen gir ikke føringer for sol på private uteoppholdsareal. Det er derfor ikke tatt inn krav om dette i bestemmelsene. Bestemmelsen i pkt. 3.5 er justert slik at grenseverdiene for anleggsstøy i retningslinje T-1442/2021 gjøres gjeldende.
Beboere i Austhagen 11–21	Hovedpunkter i merknaden: - Endringer i planforslaget gjør det akseptabelt for beboerne, med viktige presiseringer: - Maks byggehøyder må ikke heves fra tilsendte dokumenter (f.eks. BKS1 maks 20,5 m). - Ingen dispensasjoner fra høydekrav. - Endelig vedtak må begrense bygging i henhold til plankartet.	Ingen kommentar, da planen nå er utformet slik at den er akseptabel for bakenforliggende naboer. For boligene i umiddelbar nærhet foran eks. boliger er høydebegrensningen på kote +20,5 tatt inn i bestemmelsene.
Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)	Hovedpunkter i merknaden: - ROS-analysen og planbeskrivelsen gir kun overordnet beskrivelse av stabilitetsforhold. - Krav til geoteknisk vurdering i planbestemmelsene viser at reell fare ikke er avklart. - Flomfare: Skulebekken har kulvert med begrenset kapasitet ved 200-årsflom. Flomnotat mangler i offentlig ettersyn. Innsigelse (formelle): Vassdrag: Innsigelse fremmes etter pbl. § 5-4: Fare for områdeskred (kvikkleire) er ikke tilstrekkelig avklart.	Det er utført vurdering av skredfare. Rapport fra Skrið Aktsomhet AS, datert 27.11.2025, legges til grunn og innarbeides i plandokumentene. Innsigelsen er løst med denne vurderingen.

Avsender / Høringsinstans:	Merknad/kommentar:	Plankonsulentens kommentar:
	Faglige råd: ▪ Oppdater ROS-analysen og planbeskrivelsen med tydelig grunnlag for flomfarsone og referanser til rapporter. ▪ Det bør fremkomme i plandokumentene om rapporter utarbeidet for flomfare i Tau og Jørpeland er benyttet i planarbeidet. ▪ Ta hensyn til sikkerhetspåslag ved fastsettelse av trygg byggehøyde (10–50 cm avhengig av strekning). ▪ Beskriv flomtiltak tydelig i planbeskrivelsen (kantstein, grøfter osv.). Avklar om tiltak gjelder overvann eller flom fra Skulebekken.	ROS-analysen er oppdatert. Planbeskrivelse er oppdatert med bl.a. omtale av utredningen av flomfare og behov for tiltak.
Privat grunneier – Nedre Barkvedvegen 47 (Simen Vik Oanes)	Hovedpunkter: ▪ Protest mot at privat tomt foreslås brukt til friområde og gang-/sykkelsti. ▪ Avviser bruk av privat vei til offentlig ferdsel. ▪ Skepsis til planlagt bro over elva, da dette vil ødelegge eksisterende badekulp som brukes av naboer og barn.	Formålet friområde på eiendommen er tatt ut. Eiendommen reguleres nå til boligformål. Det er lagt inn hensynssone som sikrer allmennheten gangforbindelse fra Nedre Barkvedvegen til regulert turveg. Broen over Skulebekken er nå tatt ut av planen.
Rogaland fylkeskommune	Hovedpunkter: ▪ Planen legger til rette for 19 nye boliger med tetthet og utnyttelse innenfor regionalplanens rammer. ▪ Positivt med lekeplass, felles uteoppholdsareal og grønnstruktur langs Skulebekken. ▪ Solforhold ser tilfredsstillende ut, men kommunen bør kontrollere dette før vedtak. ▪ Turveg og kantvegetasjon vurderes som positivt for naturmiljø og folkehelse. ▪ Parkeringsnorm: Planen omtaler norm som minimum, men regionalplanen angir maksimum – må korrigeres. ▪ Sykkelparkering er noe lavere enn anbefalt – bør økes. ▪ Veinummer må oppdateres fra rv. 13 til fv. 523. ▪ ÅDT-tall må oppdateres til 9600 (2024). Faglige råd: ▪ Endre parkeringsnorm til maksimumstall.	Parkeringskrav i planbestemmelsene er justert, og angir nå maks antall. Krav til sykkelparkering er justert. Kravet er nå 2,5 sykkelplasser pr. leilighet og 4 plasser pr. bolig for enebolig/rekkehus. Veinummer og ÅDT er justert i dokumentene.

Avsender / Høringsinstans:	Merknad/kommentar:	Plankonsulentens kommentar:
Statsforvalteren i Rogaland	Hovedpunkter i merknaden: ▪ Det er avdekket feil og manglende samsvar mellom plankart og bestemmelser (henvisning til BFS6 som ikke finnes i plankartet). ▪ Utnyttelsesgrad (73 % BRA) vurderes som lav i forhold til regionale føringer for sentrumsnære områder. ▪ Lekeplass ligger på motsatt side av Skulebekken fra BKS2, med manglende trafiksikker tilkomst. ▪ Tursti og veiforbindelse over Skulebekken kan påvirke naturverdier og kantvegetasjon negativt. ▪ ROS-analysen er mangelfull: flom og overvann er ikke analysert, og fare for kvikkleire er ikke tilstrekkelig avklart. ▪ Parkeringsnormen er ikke i tråd med regionale føringer (bør være maksimumskrav). Innsigelser (formelle): ▪ Lav utnyttelse: Mangler minimumskrav til antall boliger eller nedre grense for utnyttelse. ▪ Trafiksikkerhet: Lang avstand og manglende trafiksikker tilkomst til lekeplass. ▪ Vassdrag: Etablering av tursti langs og veiforbindelse over Skulebekken uten tilstrekkelig kartlegging av naturverdier. ▪ Samfunnssikkerhet: Mangelfull ROS-analyse og manglende avklaring av fare for kvikkleire, flom og overvann. Faglige råd: ▪ Vurdér tiltak for å øke utnyttelsen (f.eks. fortetting på eksisterende tomter eller utvidelse av BKS1). ▪ Still krav om fysisk avgrensing av grøntareal langs bekken for å hindre privatisering. ▪ Adkomst til BFS3 bør også vises med rett formål. ▪ Reduser parkeringsdekning i tråd med regionale føringer og presiser at parkeringskrav er maksimumskrav.	Utnyttelse: Det er nå lagt inn krav om minimum antall boliger. ROS-analysen er oppdatert, og gir nå en mer helhetlig vurdering av faremomenter. Parkeringskravene er oppdatert, og er nå maksimumskrav. Det er lagt inn ny adkomst til den østlige delen av planen, over eiendommen 44/468. Dette medfører følgende justeringer i planforslaget: - Det er ikke nødvendig med kjørebrot over Skulebekken. - Den østlige delen av planområdet får høyere utnyttelse ved at overflateparkering erstattes med parkeringskjeller. Det er lagt inn flere boliger i blokkbebyggelsen. - Det er lagt inn bebyggelse på 44/468, i tillegg til atkomstvei over denne eiendommen. - Det reguleres egen lekeplass for boligene på østsiden av Skulebekken. Plankart og bestemmelser er justert som følge av innspillene i offentlig ettersyn. Det er i den forbindelse også kontrollert at de stemmer over ens med hverandre. Grøntarealene langs bekken (nedre del) er tatt ut, da det her er etablert kanalisering av bekken. Dette videreføres i planen. Se planbeskrivelsen for mer detaljert beskrivelse.