

Innspill til høring - Endring av områdeplan 201904 – Skarbekken

Offentlige høringsparter

1. Statsforvalteren i Rogaland, 28.01.2026
2. Rogaland fylkeskommune, 12.01.2026
3. NVE, 14.01.2026

Private høringsparter

4. Tor Marlow Barka, 12.01.2026

Offentlige høringsparter

Avsender, dato	Merknad	Forslagsstillers kommentar
Statsforvalteren i Rogaland 28.01.2026	<p><u>Utnyttelse</u></p> <p>Under bestemmelse 4.1.4 er det en tabell som viser utnyttelse som tillates innenfor hvert delfelt. Poengterer at tabellen viser at i enkelte delfelt er det lagt opp til ned mot 1 bolig/daa, med øvre grense på 3 boliger/daa for de delfeltene med høyest utnyttelse.</p> <p>I planbeskrivelse er det lagt til grunn at planområdet havner i «nye boligområder utenfor</p>	<p><u>Utnyttelse</u></p> <p>I regionplanen vurderes planområdet å havne i stedsategorien «nye boligområder utenfor kollektivakser og større tettsteder», hvor det gis retningslinje om en tomteutnyttelse på 60-100 % BRA. Planbeskrivelse er oppdatert.</p> <p>Tas til etterretning. Følgende er lagt til i bestemmelsene under kapittel 3. <i>Krav om detaljregulering:</i></p>

kollektivakser og større tettsteder» med utnyttelse 70-200 %. Stiller spørsmål til om en mer korrekt tomteutnyttelse her vil være 60-100 % BRA. Det er ikke oppgitt % utnyttelsesgrad for planforslaget. Uklart om planforslaget kan sies å ligge innenfor rammene i regionalplan.

Viser til møte og dialog med kommunen, ang. argumentasjon knyttet til utnyttelse. Statsforvalter kan ikke se at løsningen kommunen foreslår vil sikre en tilstrekkelig utnyttelse av området. Utregning fra kommune tar ikke for seg at alt areal avsatt til bebyggelse og anlegg skal legges til grunn. Derfor uklart om utnyttelsen det legges opp til oppfyller regionale føringer. Selv om endelig utnyttelsesgrad fastsettes i senere detaljreguleringer, vil man måtte regne med at disse tar utgangspunkt i en nylig vedtatt områdeplan.

Innsigelse til lav utnyttelse, jf. Plan- og bygningsloven § 5-4.

Det bør vurderes å definere utnyttelsesgrad som min/maks BRA og ikke bare antall boenheter.

«Ved detaljregulering av feltene skal utnyttelsesgrad fastsatt i overordnede planer legges til grunn.»

Tabell under 4.1.4 tas ut av bestemmelsene.

Det vurderes at ovennevnte presisering i bestemmelsene er tilstrekkelig, og at fremtidig detaljregulering for feltene dermed vil skje innenfor rammene i gjeldende overordnede planer. Planområdet forventes å bli bygget ut over en lengre tidsperiode, og det er derfor vurdert som hensiktsmessig å knytte utnyttelsesgrad til de til enhver tid gjeldende føringer i overordnede planer, fremfor å låse utnyttelsen til en konkret verdi på nåværende tidspunkt.

Det gjøres samtidig oppmerksom på at foreliggende planforslag er en planendring av områdeplanen, hvor utnyttelsesgrad ikke inngår som del av planendringen. Utnyttelse for øvrige deler av områdeplanen er derfor ikke vurdert i denne planendringen.

Samfunnssikkerhet

Stiller spørsmål til bestemmelse rekkefølgekrav punkt 4 «Innenfor planområdet må 20 og 200 års nedbør fordrøyes ved åpne fordrøyningsvolum i bekken eller internt i delfeltene/tilgrensende friområder. I detaljplaner for felt B2-B7 skal det sikres tilstrekkelig areal til overvannshåndtering. Statsforvalter ser ikke helt grunnen for at bestemmelsen er formulert slik, ved av både 20 og 200- års nedbør skal fordrøyes i planområdet.

Vurderer at tidligere innsigelse knyttet til ROS-analyse er imøtekommet. Retter likevel bekymring rettet mot at realisering av planen kan bli vanskelig uten å øke flomfaren. Viktig at detaljreguleringsplanene følger grundig opp med nok fordrøyningsareal og tilstrekkelig tiltak.

Faglig råd om at det legges opp til en høy grad av lokal og naturbasert overvannshåndtering, der grøntdrag, veier og innkjørsel/hager bidrar til å minimere avrenning, og sikre at vannet ikke tar nye veier ved ekstremregn.

Samfunnsikkerhet

Bestemmelse under rekkefølgekrav 7.1 punkt 4 er oppdatert til å kun gjelde 200 års nedbør.

2.1 punkt 3 stiller krav til at plan for håndtering av overvann og flomveier skal godkjennes av kommunen ved søknad om byggetillatelse.

Følgende formulering legges til i bestemmelsene under 2.1 punkt 3: «*Det skal etterstrebtes lokal og naturbasert overvannshåndtering*».

Vassdrag

Det er i områdeplanen vist til sikringstiltak fra overvannsplan for Jørpeland og Tau. Bekymret for konsekvenser flomsikringstiltakene vil ha for naturverdier.

Støtter kommunedirektørens forslag til supplerende bestemmelse under 2.13 vassdrag:

"Flomsikringstiltakene skal ikke ha negativ betydning for og om mulig være positivt for naturmangfold i og ved det aktuelle vassdraget. Inngrep i eksisterende bekkeløp skal begrenses i størst mulig grad slik at bekkeløpet beholder sitt naturlige preg med steiner, naturlig bunn m.m."

Faglig råd om at det sikres i bestemmelsene at stier skal legges i god avstand til vassdraget. Minner om at inngrep i kantvegetasjonen vil være søknadspliktig etter vannressursloven § 11. Dette gjelder også for flomsikringstiltakene.

Lekeplass

Selv om bestemmelse knyttet til avstandskrav (maks 100 meter) til lekeplass er videreført, har Statsforvalter **faglig råd** om at avstandskravet

Vassdrag

Supplerende bestemmelse foreslått av kommunedirektøren er lagt inn i bestemmelsene under 2.13.

Bestemmelse 4.3.2 suppleres med følgende formulering:

«Stier skal legges i god avstand til vassdrag.»

Lekeplass

Tar til etterretning. Bestemmelsen endres fra maks 100 meter til maks 70 meter.

justeres i tråd med regionale føringer (50-70 meter). Legger også til grunn at de kartfestede kvartalslekeplassene ligger innenfor regionalplanens anbefalte maks avstand.

Støy

Det bør vurderes om det er nødvendig å legge inn skjermingstiltak i detaljreguleringen av hvert enkelt delfelt. Det bør også vurderes skjermingstiltak langs Hellandsvegen, og det bør gjennomføres kontrollmålinger av støy/refleksjonslyd fra skytebane før man gjennomfører støydempende tiltak på standplasshuset.

Minner om at eventuelle avbøtende tiltak fra støyrapport bør innarbeides i planens bestemmelser.

Faglig råd om at behov for skjermingstiltak i forbindelse med støy fra ringveg vurderes som en del av områdeplanen.

Støy

Det er gjennomført supplerende støymålinger i området. Disse tar for seg støy og refleksjonslyd fra skytebane. Målingene viser at det er direktelyden fra standplass som er dominerende, selv om det er merkbart bidrag fra refleksjonslyden. Refleksjonslyden er imidlertid under grenseverdi for skytebane. Det er mest hensiktsmessig å redusere støynivået slik at planområdet kommer under grenseverdi for gul sone vil være tiltak på standplassbygget.

Det er lagt til følgende bestemmelse under 3.1 *Krav om detaljregulering:*
«Ved detaljregulering av feltene skal behov for støyreducerende tiltak knyttet til støy fra skytebane vurderes, slik at kravene i retningslinje T-1442 overholdes.»

Følgende er sikret i bestemmelse 4.2.1 *«Før bygging av samleveg o_ V1 (øvre ringvei) skal*

Klima

Områdeplanen innebærer økt andel tette flater og nedbygging av skog med høy bonitet. Statsforvalteren påpekte allerede i 2020 behov for å omtale klima i planen i større grad, noe som ikke anses fulgt opp i foreliggende planforslag. Når planen nå endres, bør den ta utgangspunkt i gjeldende føringer og ha en mer ambisiøs tilnærming til å ivareta og fremme klima som hensyn. Det oppfordres også til at planen legger til rette for effektiv og fleksibel energi- og ressursbruk i tråd med statlige planretningslinjer for klima og energi.

Faglig råd om at det i bestemmelsene settes krav som sikrer at hensynet til klima blir ivaretatt ved detaljregulering.

støysituasjonen for tilgrensende boligfelt dokumenteres og være funnet akseptable.» i tillegg til at det er sikret at T-1442 skal legges til grunn for gjennomføringen av reguleringsplanen. Nevnte forskrift skal også legges til grunn i byggefasen.

Klima

Klima er innarbeidet i planen. Statlige planretningslinjer, herunder statlig planretningslinje for klima og energi, er lagt inn under planstatus og rammebetingelser. Videre er det etablert et eget kapittel om klima og miljø i planbeskrivelsen (kapittel 6), hvor sammenhenger mellom arealbruk, natur, transport, overvann og energi er omtalt.

Planforslaget er en planendring av gjeldende områdeplan, og konkrete løsninger knyttet til klima, energi og ressursbruk vurderes som mest hensiktsmessig å avklare på detaljreguleringsnivå.

Det er i planbestemmelsene stilt krav som direkte og indirekte ivaretar hensynet til klima. Dette gjelder blant annet krav om at det ved

Massehåndtering

Faglig råd om at det utarbeides en overordnet massehåndteringsplan i forbindelse med områdereguleringen, med tiltak som kan følges opp i senere detaljregulering.

detaljregulering skal etterstrebtes lokal og naturbasert overvannshåndtering, samt bestemmelser som sikrer at eksisterende vegetasjon i turdrag skal søkes ivaretatt og at turveier og friområder skal ha et naturlig preg med bruk av stedegen vegetasjon.

Massehåndtering

Det presiseres at dette er en endring av en allerede vedtatt områderegulering, og at det derfor ikke utarbeides massehåndteringsplan nå. Det er imidlertid tatt inn en fellesbestemmelse knyttet til massehåndtering, med følgende formulering

Før det gis tillatelse til tiltak, skal det dokumenteres hvordan masser blir håndtert og hvor de blir deponert. Det skal utarbeides en massehåndteringsplan i tråd med krav fra Regionalplan for massehåndtering på Jæren før det søkes om rammetillatelse. Prinsipp om å prioritere reduksjon, gjenbruk og gjenvinning av masser skal ligge til grunn.

	<p><u>Rekkefølge på utbygging</u></p> <p>Faglig råd om at det settes krav til rekkefølgen på utbyggingen, slik at områdene som ligger nærmest eksisterende bebyggelse bygges ut først, og man i lengst mulig grad kan benytte eksisterende infrastruktur.</p>	<p><i>Rene gravemasser skal så langt det er mulig gjenbrukes innenfor planområdet. Eventuell overskuddsmasse skal leveres til gjenbruk ved mottak som er godkjent i samsvar med Plan- og bygningsloven.</i></p> <p><i>Masser må ikke mellomlagres slik at det medfører fare for avrenning til vassdrag.</i></p> <p><u>Rekkefølge på utbygging</u></p> <p>Planforslaget er en endring av gjeldende områderegulering, og det vurderes som viktig å opprettholde fleksibilitet i rekkefølgen på utbyggingen for å sikre realisering av planen. Det anses som naturlig at utbygging vil skje trinnvis og ta utgangspunkt i områder med eksisterende infrastruktur, men det er ikke vurdert som hensiktsmessig å fastsette bindende rekkefølgekrav på dette plannivået.</p>
<p>Rogaland fylkeskommune 12.01.2026</p>	<p>Poenget er at det i endringer som er gjort er det stilt krav om etablering av ringvei før utbygging av boligområdene B2-B8.</p>	<p>Det gjøres oppmerksom på at det er stilt krav til at det ved utbygging av felt B2-B6 skal o_V1 (ringvei) være sikret etablert. B8 har ikke atkomst fra ringveien.</p>

Vei og trafikksikkerhet

Kan ikke se at skolevei er omtalt i plandokumentene. Ber om at hensyn til sikker skolevei ivaretas.

I saksfremlegget, under punktet *Vurdering og konklusjon*, fremgår det at kostnadene knyttet til opparbeidelse av ringveien (rekkefølgekrav for ringvei o_V1) i endringsforslaget fordeles på færre boenheter enn i den opprinnelige planen. Kommunedirektørens vurdering er at opparbeidelsen av o_V1, som allerede er økonomisk krevende, dermed blir ytterligere belastende. Fylkesdirektøren anser det som uheldig at den foreslåtte planendringen medfører økte krav og belastninger knyttet til opparbeidelse av ringvegen. Vi ber derfor kommunen foreta en ny vurdering av planforslaget med sikte på å identifisere løsninger som kan håndtere dette på en hensiktsmessig måte.

Vei og trafikksikkerhet

Det er lagt til vurdering av skoleveg under kapittel 6.5 i planbeskrivelsen.

Opparbeiding av ringveien knyttes til de delfeltene som faktisk utløser behov for ringvei.

	<p><u>Utnyttelse, bokkvalitet og parkering</u></p> <p>Det mangler beskrivelse av felt B8 sin utnyttelse i form av BRA. Opplyser om at iht. RPSJR bør B8 ha en utnyttelse på 70-200% BRA.</p> <p>Legger frem at for de fleste delfelt ellers i områdeplanen synes minimumsutnyttelsen å være svært lav, og ikke i tråd med føringer i regionalplan. Faglig råd om at planen gjennomgås på ny med tanke på dette, for å sikre en effektiv utnyttelse av planområdet, og de tilgjengelige boligarealene i Strand.</p> <p>Anbefales at planen i størst mulig grad legger til rette for felles parkeringsanlegg, for å redusere lokal kjøring.</p>	<p><u>Utnyttelse, bokkvalitet og parkering</u></p> <p>I regionplanen vurderes planområdet å havne i steds-kategorien «nye boligområder utenfor kollektivakser og større tettsteder», hvor det gis retningslinje om en tomteutnyttelse på 60-100 % BRA. I planbestemmelsene er det for felt B8 stilt krav om maks m2 BYA innenfor hvert delfelt, antall boenheter og tillatt etasjer. Det er nå lagt inn en beskrivelse i kapittel 7.3 i planbeskrivelsen, hvor det er gjort en grov utregning som viser at omtrentlig utnyttelse i B8 ligger på 65 % BRA.</p> <p>Se for øvrig svar til Statsforvalter.</p> <p>I felt B8 er det lagt opp til en kombinasjon av parkering på egen tomt og felles parkeringsplass. Det er lagt opp til fellesparkering for flermannsboliger.</p>
<p>NVE 14.01.2026</p>	<p>Opplyser om at de ikke lenger har grunnlag for innsigelse knyttet til flomfare.</p> <p>Anser flomfare som tilstrekkelig avklart, men poengterer at høydebasseng ligger i et område med en mindre bekk. Forutsetter at flomfaren blir</p>	<p>Tas til orientering.</p> <p>Selv om NVEs aktsomhetskart for jord- og flomskred er oppdatert etter at skredutredningen ble gjennomført, vurderes det ikke som</p>

ivaretatt for det utvida planområdet, og at ikke tiltak der forverrer situasjonen nedstrøms.

Legger frem at kommunen bør være bevisst på at det alltid vil være en restrisiko knyttet til utredet flom- og skredsikkerhet.

Faglig råd som at planforslaget oppdateres i forhold til siste tilgjengelige kunnskap, hvor NVEs aktsomhetskart for jord og flomskred er oppdatert. Opplyser om at Multiconsult har i sin rapport fra 2019 vurdert alle skredfarer, og NVE kan derfor ikke se at det er grunnlag for innsigelse til planforslaget på bakgrunn av oppdateringen av aktsomhetskartet.

hensiktsmessig å innarbeide aktsomhetsområdet i plankart, eller å oppdatere kunnskapsgrunnlaget ytterligere. Skredfare er i Multiconsults rapport vurdert uavhengig av aktsomhetskart, basert på kartstudier, feltkartlegging, vurdering av terreng- og klimaforhold, simuleringer samt gjennomgang av eventuelle tidligere skredhendelser.

Utredningen konkluderer med at sannsynligheten for snø-, jord-, flom- og sørpeskred er lavere enn gjeldende krav i TEK17, og planforslaget anses derfor å være tilstrekkelig ivaretatt med hensyn til skredfare.

Private høringsparter

Avsender, dato	Merknad	Forslagsstillers kommentar
Tor Marlow Barka 12.01.2026	<p>Nabo (Fullshamarstien 1) opplever problemer med stort vanntrykk og overvann som strømmer ut av bakken bak huset etter utbygging av Skarbekken boligfelt. Nabo frykter at problemene vil forsterkes dersom boligfeltet utvides. Problemet består i at kommunens drens-system ikke håndterer store nedbørsmengder, og at vannet presses gjennom bakken og inn på privat eiendom. Kommunen har tidligere forsøkt å utbedre situasjonen, men uten varig effekt. Nabo påpeker at dette bør løses før videre utbygging, spesielt med tanke på fremtidige klimaendringer og økt nedbør.</p>	<p>Planbestemmelsene angir at det i detaljplaner for B2-B7 skal sikres tilstrekkelig areal til overvannshåndtering. Det vil utarbeides VA-rammeplan for hver detaljreguleringsplan for alle delfelt. Plan for håndtering av overvann og flomveier skal godkjennes av kommunen.</p>