

Merknadsoversikt for høring og offentlig ettersyn

Plan 1130201904- Områdeplan Skarbekken

I høringsperioden, 05.03. – 24.04.2020, har det kommet inn 5 merknader:

Offentlige myndigheter og interesseorganisasjoner

1. Rogaland fylkeskommune, datert 17.04.2020
2. NVE, datert 03.04.2020
3. Ivar, datert 01.04.2020
4. Miljøorganisasjonen Grønn Fremtid, datert 20.03.2020
5. Fylkesmannen, datert 29.04.2020

Offentlige myndigheter og interesseorganisasjoner

Rogaland fylkeskommune, datert 17.04.2020

1. Endringen i planforslaget medfører at deler av den nye adkomstveien krysser det sammenhengende turdraget og grøntområde langs Skarbekken og deler dette i to. Fylkesrådmannen synes det er svært uheldig at den foreslåtte endringen bryter opp den helhetlige og gjennomgående grøntstrukturen. Dette vil kunne redusere kvaliteten av grøntområdet, både av hensyn til naturmiljø og opplevelsesverdien for befolkningen. Det anbefales derfor at adkomst til B7 løses på annet vis, fortrinnsvis som vist i gjeldende plan, eller med annen avkjøring direkte fra overordnet veinett.
2. Dersom tilførselsveien kommer i berøring med vassdraget krever dette en tillatelse etter forskrift om fysiske tiltak. Søknad sendes fylkeskommunen.
3. Tidligere rv. 13 er omklassifisert til fylkesveg, med nytt vegnummer fv. 523. Det nye veinummeret må innarbeides i plandokumentene. Det må sikres i bestemmelsene at tekniske planer som berører fv. 523 skal sendes til vegmyndighet for gjennomsyn.

Forslagsstillers kommentar:

Hovedformålet med planendringen er å gjøre den realiserbar. Areal avsatt til bolig i gjeldende regulering krever store infrastrukturtiltak. Ved å etablere ny trase for o_V3, oppnås en mer realiserbar plan som legger til rette for videre utviklingen av planområdet. Den foreslåtte endringen av o_V3 medfører en kryssing av turdraget for å få adkomst til felt B7, som er nødvendig dersom feltet ikke skal være avhengig av ringvegen. Det vurderes som en negativ konsekvens at planen krysser et turdrag med kjøreveg, samtidig som det er positivt at det skapes flere interne forbindelser i delfeltet. Lignende situasjoner finnes også sør for planområdet i allerede utbygde boligfelt. Imidlertid dreier det seg om en mindre vei med maks ÅDT på 555, noe som anses som en beskjedne trafikkmengde. Det er vurdert at fordelene med å kunne realisere planen, og bedre intern infrastruktur delvis veier opp for ulempene knyttet til kryssingen av turdraget. Ytterligere vurderinger knyttet til dette er grundigere omtalt i planbeskrivelsen.

Adkomst til B7 vil krysse Skarbekken i bro. Det er lagt inn bestemmelse som sikrer at tiltak i vassdrag krever avklaring etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag hvor fylkeskommunen er myndighet.

Det nye veinummeret fv. 523 er innarbeidet i plandokumentene.

Tidligere rv. 13 er omklassifisert til fylkesveg, med nytt vegnummer fv. 523. Det nye veinummeret må innarbeides i plandokumentene. Det må sikres i bestemmelsene at tekniske planer som berører fv. 523 skal sendes til vegmyndighet for gjennomsyn.

Plansjefens kommentar

NVE, datert 03.04.2020

«NVE fremmer innsigelse til områdeplanen for Skarbekken. Bakgrunn for innsigelsen er at det ikke er gjort en helhetlig vurdering av nedbørfeltene helt ned til resipient (sjøen). Det må i områdereguleringsplanen vises hvordan flom skal håndteres og hvilke virkninger endringene i nedbørfeltene vil ha. Innsigelsen er hjemlet i pbl § 5-4 og vi viser til NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging.»

1. NVE har ikke gått grundig gjennom beregningene som er utført for de enkelte delfeltene, men stiller spørsmål til de forutsetninger som er gjort med hensyn til avrenningsfaktor før og etter utbygging og bruken av verdiene i IVF-kurven. NVE anbefaler at det gjøres en uavhengig kontroll som del av detaljprosjekteringen.
2. Det er foreslått tiltak i bekkene umiddelbart nedstrøms boligområdet. Det er foreslått terskler med struping av vannmengden for å frodrøye vannet i dette området. Det er ikke riktig at NVE anbefaler bygging av terskler/dammer for fordrøyning av vann direkte i bekkeløp. Det vil også være et vassdragstiltak som må vurderes etter vannressurslovens bestemmelser, eventuelt utredes som del av denne planen.
3. NVE mener det må ses på i detalj hvor sårbar bebyggelse og infrastruktur langs de berørte vassdragene er, fra øverst i utbyggingsområdene til sjøen, sett i et endret klima. Dersom det er minimale marginer må det være større fokus på sikkerhetsmarginer og krav knyttet til tiltak innenfor områdeplanen.
4. Nedbørfeltene for Skarbekken og Sørskarbekken endres, med tilførsel av henholdsvis 25 og 28 % mer areal jf. VA-notat. Eventuelle konsekvenser av dette, flom, erosjon og massetransport er ikke omtalt. Denne økningen kan få store konsekvenser når kulvert og kanal ikke tar unna.
5. Bekk/vassdrag bør vises som vassdrag i plankartet. Flomfare langs bekkene innarbeides som hensynssone.
6. Plassering og håndtering av nye bekkeløp må beskrives og vises i plankartet med tilhørende bestemmelser.

For å løse innsigelsen må:

1. Det gjøres helhetlige vurderinger av forhold knyttet til flom og endringer av nedbørfeltene både gjennom planområdet og helt ut til sjøen
2. Det må avklares hvordan en endret avrenning skal håndteres i praksis for å unngå økt tilførsel av vann til sårbare vassdrag i flomsituasjon.

3. Områdeplanen må gi en klar føring for hvordan den helhetlige vannhåndteringen skal gjennomføres, gjennom plankart og bestemmelser. Dette kan ikke utsettes til detaljregulering for de enkelte delområder.
4. Det må innarbeides krav til eventuelle nødvendige risikoreduserende tiltak for utbyggingsområdet, inkludert tiltak for å hindre økt flomrisiko for bebyggelse og verdier nedstrøms.
5. Det må vurderes hvilke virkninger endringer i nedbørsfeltene for Sørskarbekken, Klovsteinbekken og Skarbekken har for flom, erosjon, vassdragsmiljø og naturmangfold på de berørte strekningene.

Forslagsstillers kommentar:

Sweco har gjort en grundig vurdering av overvann og flomfare for planområdet. Det er innarbeidet flomsone med tilhørende bestemmelse i tråd med sonen fra aktsomhetssone i NVE sin kartløsning. Det er innarbeidet bestemmelser som sikrer at flom og erosjonssikring skal være tema ved detaljregulering. Det er krav til VA-rammeplan for alle delfelt, og VA-rammeplan i alle detaljreguleringer skal inkludere flom/overvann.

Bestemmelsene stiller krav til at det ved detaljregulering skal innarbeides krav om etablering av aktuelle tiltak fra «Overvannsplan med tiltaksbeskrivelse – flomsikringskonsept for Jørpeland og Tau. Dr. Blasy - Dr. Øverland Ingenieure GmbH datert 27.08.2022»

Innenfor felt B8 er det sikret avskjæringsgrøft i tråd med anbefalingene fra Blasy/Øverland.

Viser for øvrig til plandokumentene og vedlagt VA-rammeplan for ytterligere informasjon.

Plansjefens kommentar:

Ivar, datert 01.04.2020

- Ivar har hovedvannledning Ø225 med tilhørende vannbasseng innenfor planområdet. Dette må hensyntas i planarbeidet.
- Det bes om at det etableres en hensynssone for hovedvannledningen, 4 m fra hver side målt senter rør. Det skal benyttes hensynssone H410 med følgende bestemmelse:
«Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt å føre opp bygninger eller andre anlegg. Unntatt fra bestemmelsene er bygg eller konstruksjoner knyttet til vannledningen eller regulert veganlegg. Sprengningsarbeid er ikke tillatt. Det må utvises stor forsiktighet ovenfor vannledningen ved grave- og sprengningsarbeider i nærheten av vannledningen. Planer for graving og legging av kabler i hensynssonen skal forelegges ledningseier, før endelig behandling i kommunen.»

Forslagsstillers kommentar:

Vannbassenget er satt av til «øvrige kommunaltekniske anlegg» i områdereguleringsplanen.

Hensynssone for vannledningen er lagt inn i plankart. Det er sikret i bestemmelsene at det ikke er tillatt å oppføre bygninger eller andre anlegg innenfor hensynssonen. Unntatt fra bestemmelsene er bygg eller konstruksjoner knyttet til vannledningen eller regulert veganlegg. Sprengningsarbeid er ikke tillatt. Det må utvises stor forsiktighet ovenfor vannledningen ved grave- og sprengningsarbeider

i nærheten av vannledningen. Planer for graving og legging av kabler i hensynssonen skal forelegges ledningseier, før endelig behandling i kommunen.

Plansjefens kommentar:

Miljøorganisasjonen Grønn Fremtid, datert 20.03.2020

1. Planens § 5.2 Flomfare (H320) foreslår at det innenfor felt H320 må vurderes om det er behov for tiltak i forhold til flom/ras. Det minnes om at pbl § 4-3 stiller krav til at reel fare skal utredes på plannivå og eventuell fare påtegnes plankart med tilhørende bestemmelse.
2. ROS analysen kapittel 4.1 Risikoidentifisering beskriver at utbyggingen vil medføre større sannsynlighet for flom i vassdrag. Det stilles spørsmål ved om tiltaket i så fall faller inn under konsesjonsplikt jf. vannressursloven § 8.
3. ROS analysen beskriver at vegetasjon er lagt til grunn for at planområdet ikke er utsatt for fare for snøskred. Det minnes om at det ved slike tilfeller må sikres at vegetasjonen ikke fjernes, og eventuelt erstattes med tilsvarende barriere. Det stilles også spørsmål om dette gjelder for steinsprang.

Forslagsstillers kommentar:

Flomfare er utredet. Hensynssone med tilhørende bestemmelser er innarbeidet i planen.

Det skal ikke slippes mer vann gjennom området enn ved dagens situasjon.

Reguleringsplanen åpner ikke for fjerning av vegetasjon utenfor planområdet.

Plansjefens kommentar:

Fylkesmannen, datert 29.04.2020

1. Fylkesmannen fremmer innsigelse til planen på grunn av mangelfull ROS-analyse. ROS-analysen er mangelfull når det gjelder kjente risiko- og sårbarhetsforhold som følge av utbygging. Dette gjelder konsekvenser for områder utenfor planområdet knyttet til overvann og flom. I ROS-analysen under punkt 6.3 vurderes flom i boligområde nedstrøms. Analysen konkluderer med at slik flom vil føre til store materielle skader. Med bakgrunn i dette er det lagt inn hensynssone for flomfare med tilhørende bestemmelser.

ROS-analysen er basert på et VA-notat hvor situasjonen nedstrøms planområdet ikke er beskrevet, der det er kjent flomproblematikk. Det er utbygging av hele planområdet som er utfordrende. Analyser knyttet til flom nedstrøms planområdet kan ikke utsettes til detaljregulering.

2. Planen bør i større grad omtale klima. Statlige planretningslinjer for klima slår fast at man må vurdere alle planer i forhold til ny kunnskap om klima. Klimaservicesenteret vurderer at intense kortvarige regnskylt vil øke med 40% i vår region. Fylkesmannen mener derfor at faktagrunnlaget ikke er tilstrekkelig for å kunne vurdere flomfare i forhold til akseptkriteriene i TEK17.
3. Fylkesmannen mener det er uheldig å legge adkomstvei til felt B7 over grøntdraget. Dette er uheldig for den gjennomgående grønnstrukturen, og oppdeling av grøntområdet vil kunne redusere kvaliteten på området av hensyn til naturmiljø og opplevelsen for dem som bor i

området. Fylkesmannen gir faglig råd om at tilkomsten til B7 bør løses på en annen måte, enten som i gjeldende plan eller med annen avkjøring direkte fra ringveg.

Forslagsstillers kommentar:

1. Ros analysen er oppdatert.
2. «Overvannsplan med tiltaksbeskrivelse – flomsikringskonsept for Jørpeland og Tau. Dr. Blasy - Dr. Øverland Ingenieure GmbH datert 27.08.2022» har gjort beregninger av forventede flommengder, med klimapåslag, og gjort rede for nødvendige tiltak i forbindelse med flomproblematikk på Jørpeland. Beregninger fra arbeidet med rapporten er innhentet direkte fra Dr. Blasy - Dr. Øverland Ingenieure GmbH, og lagt til grunn i vedlagt VA-rammeplan for detaljregulering i felt B8. Bestemmelsene sikrer at rapporten legges til grunn for fremtidige detaljreguleringsplaner innenfor planområdet.
3. Hovedformålet med planen er å gjøre den mer realiserbar, da areal avsatt til bolig i gjeldende regulering krever store infrastrukturtiltak. Ved å etablere ny trase for o_V3, oppnås en mer realiserbar plan som legger til rette for utviklingen av planområdet. Den foreslåtte endringen av o_V3 medfører en kryssing av turdraget for å få adkomst til felt B7, som er nødvendig dersom feltet ikke skal være avhengig av ringvegen. Det vurderes som en negativ konsekvens at planen krysser et turdrag med kjøreveg, samtidig som det er positivt at det skapes flere interne forbindelser i delfeltet. Lignende situasjoner finnes også sør for planområdet i allerede utbygde boligfelt. Imidlertid dreier det seg om en mindre vei med maks ÅDT på 555, noe som anses som en beskjeden trafikkmengde. Det er vurdert at fordelene med økt realiserbarhet og bedre intern infrastruktur delvis veier opp for ulempene knyttet til kryssingen av turdraget. Ytterligere vurderinger knyttet til dette er grundigere omtalt i planbeskrivelsen.

Plansjefens kommentar: