

## **PLAN 2424 Madla – Revheim**

### **Oppsummering av merknader ved planoppstart med kommentarer, kultur og byutvikling 01.06.2015**

#### Oppsummering

*De offentlige merknadene går i stor grad på å sikre at faglige- og særinteresser ivaretas i planen:*

Bevaring av kulturminner og kulturlandskap

Ivareta grønne forbindelser

Klimatilpasning

Adkomst- og veiforhold

Tilrettelegging for barn og unge, medvirkning

Boliger tilpasset spesielle behov

Høy kvalitet i området, med hensyn til tettheten det planlegges for

Forhold til Madlaleiren

Innpassing av evt. bussdepot i området

*De private merknadene angår i stor grad følgende momenter:*

En del utenforliggende eiendommer ønskes tatt inn i planen og regulert til bolig

Adkomst- og trafikkforhold må ivaretas for eksisterende bebyggelse og virksomheter

Arealbruk og utnyttelse må ivaretas for eiendommer

Flere idrettsbaner ønskes etablert for både fotball og tennis

Bussdepot ønskes videreført innen planområdet

#### Generell kommentar

Merknader er tatt til orientering, og vurdert/implementert gjennom planprosessen.

## **Merknader – offentlige etater**

### 1 LUKS, datert 11.01.2012

Ber om at det vises atkomstveier til skoler, forretninger, m.m. for å kunne håndtere varelevering.

Varemottak skal ikke skje via områder for barns lek (lekeplasser, skolegårder, m.m.).

Det må tidlig planlegges og avsettes areal for atkomst, plassering av varemottak, utforming og organisering jf. TEK10, Veitrafikkloven, Arbeidsmiljøloven og Mattilsynets internkontrollforskrift og HACCP.

#### Kommentar

*Atkomstveier er vist der det gjelder overordnet vei- og gatenett herunder samlegater og atkomst til de enkelte delfelt. Endelig atkomst innen og til enkelte delfelt vil fremgå av detaljplaner/opparbeidelsesplaner. Sammen med detaljplan for lokalsenter vil det forelegges mobilitetsplan inklusiv varelevering.*

### 2 Brannvesenet, sør-Rogaland IKS, datert 16.01.12

Tilfredsstillende slokke- og atkomstmuligheter for brannvesenets personell og utstyr må sikres (veibredde, svingradius, oppstillingsplass, belastning, høyde og vannleveranse, tabell vedlagt).

#### Kommentar

*Sikres gjennom plankart, bestemmelser og den videre prosess med detaljregulering.*

### 3 Bymiljø og Utbygging v/Renovasjon, datert 17.01.12

Fagavdeling renovasjon viser til "Forskrift om opprydding i forurenset grunn ved terrenginnngrep.»

Tiltakshaver har plikt til å vurdere og eventuelt undersøke om det er forurenset grunn i området før et tiltak. Ved tiltak på et område med forurenset grunn skal tiltakshaver utarbeide tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen før tiltaket gjennomføres. Kommunen ved fagavdeling renovasjon er forureningsmyndighet etter forskriften.

Se også gjeldende veinorm for Nord-Jæren (retningslinjer for adkomst med renovasjonsbil).

#### Kommentar

*Kommentaren vurderes imøtekommet. Det er tatt med krav om Massehåndtering og grunnundersøkelser, sitat: «Før delområder kan bygges ut skal evt. forurensede masser kartlegges. Før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen, skal det være gjennomført nødvendige grunnundersøkelser, og det skal evt. foreligge tiltaksplan godkjent av kommunen, i henhold til gjeldende forskrift. Lokal deponering skal foretrekkes hvis dette er mulig. «*

*Og: «Grønnstrukturen og idrettsområdet kan formes/fylles ut med masser iht. overordnet landskapsplan. Utfylling i grønnstrukturen kan ikke skje før det foreligger tillatelse etter forurensingsloven.»*

*For renovasjon stilles krav om nedgravde søppelcontainere / eller nedsug for boligområdene. Næringsbebyggelsen kan vurdere andre hensiktsmessige løsninger Plass for håndtering av avfall, m.m. skal bygges inn i bygninger eller avskjermes med innhegning tilpasset bygningenes øvrige fasader. Utelager er ikke tillatt. Miljøstasjoner skal etableres i forbindelse med offentlige parkeringsanlegg.*

#### 4 Byantikvaren, første uttalelse datert 17.01.12, supplert uttalelse datert 13.02.2015

En stor del av området identitet ligger i det åpne kulturlandskapet og gårdsbebyggelsen. Byantikvaren ber om at deler av det opprinnelige landskapet bevares ev som del av grøntdrag og med viktige siktlinjer mot fjellene lags Gandsfjorden, Jåttånuten, Ullandhaug og andre landskapselementer. Videre bes det om at steingjerder, veier og gårdstun ivaretas for å videreføre og gi området identitet. Fire bygninger er oppført som verneverdige objekt i Kulturminneplanen:

Revheim kirke, fra 1866, arkitekt Linstow.

Revheim bedehus/Fredtun, Regimentveien 133, fra 1906/1907.

Kompani Linges vei 15 (Huset hører til gårdsbruket Raunevoll/Raunvodl der Kielland overnattet som teglverkseier på Malde i perioden 1872-1879) med to gamle trær (ask og lønn) som gir stedet egenart - både hovedhus, uthus og trær bør bevares – Dette hindrer at veien kan utvides på dette punktet.

Låven/gårdstunet på gnr 38, bnr. 27 (fra 1848): er en lav, sjelden grindlåve.

Følgende bygninger bes også bevart: Tunet på gnr. 38, bnr. 42 (intakt gårdstun), tunet på gnr 38, bnr. 39, typisk gårdsbruk fra andre halvdel av 1900-tallet på vår kant av landet - positivt om dette tunet kan bevares og kan gi særegenhet til bydelen. De seks bygningene/bygningsmiljøene bør reguleres til hensynssone. Unntaket er gnr. 38, bnr. 39, som kan tåle noen større inngrep i ved bruksendring.

Andre bevaringsverdige element: Alvasteinen, steingjerder (gjerdene på begge sider av søndre og nordre ende av Kompani Linges vei frem til tunet til gnr. 38, bnr. 42 m. steingjerder og enkeltrær). Steingjerder som bevares bør reguleres til hensynssone/bevaring.

Etter henvendelse fra byplan om ny uttalelse for Kompani Linges vei med sine langsgående steingjerder, og låven på gnr/bnr 38/27, ble følgende uttalelse gitt:

Kompani Linges vei og steingjerdene har høy verneverdi slik de er. Det må være et mål at veien beholder sin nåværende bredde, og at det heller evt. opparbeides møteplasser på steder der dette lar seg gjøre. For å opprettholde den eksisterende karakteren bør veien om mulig bør man om mulig bruke veien som shared space, uten fortau. Da vil neppe en utvidelse være hensiktsmessig, ettersom bredere vei inviterer til større hastighet. Sykkelvei kan legges på andre siden av gjerdet for å skille gående og kjørende fra syklende. Det er bredden på veien og dens enkle landveispreg som gjør den spesiell, og som gir veistykket opplevels- og identitetsverdi. Hvis den endres til å ligne enhver nyanlagt forstadsvei, er poenget borte. Steingjerdene er et viktig element i opplevelsen av den historiske veien. Gjerdene løper for en stor del på begge sider og gir dermed veien karakter. Steingjerdene må bevares som de er, og reguleres til hensynssone-bevaring.

Låven på gnr/bnr 38/27 har vært med i Stavanger kulturminneplan siden 1995, siden den eldste delen har høy alder (1848), og har grindkonstruksjon. Dette var en vanlig byggemåte før, men det er nå få igjen av denne bygningstypen. Låven er påbygd i 1911, og er da mer enn fordoblet i størrelse. Det ble reist spørsmål om realismen i å bevare denne bygningen, da den er i dårlig teknisk stand. På nedsiden holder hele den høye grunnmuren på å rase ut. Det er råte i taket flere steder, og de gamle stavene i

grindverksdelen er – selv om de allerede er kappet i bunnen og satt på høyere steinstøtter – så medtatt at det meste av materialet nok må skiftes om bygningen skal bevares. Spørsmålet er om bygningen er så interessant at det har noe for seg å beholde den som noe nær en replika, i en fremtidig setting der den ikke står i noen sammenheng.

Jeg mener ikke den kan forsvare dette, og vil altså ikke opprettholde synspunktet fra 2012 om at bygningen bør reguleres til hensynssone-bevaring.

#### Kommentar

*Deler av det opprinnelige landskapet inngår som hensynssone bevaring av naturmiljø/kulturmiljø i den overordnede grønnstruktur. Det er tatt med siktsoner i tråd med anbefalinger gitt i stedsanalysen og her.*

*Alvasteinen og Revheim kirke inngår ikke i denne planen, kirken ivaretas gjennom egen plan. Planen bevarer Revheim bedehus/Fredtun, og gårdsbruket på Kompani Linges vei 15. Steingjerde langs kompani Linges vei er regulert til hensynssone kulturmiljø.*

*Merknaden anses imøtekommet.*

#### 5 Ungdommens bystyre, datert 23.01.2012

Gruppen har jobbet med planen i grupper. Man har følgende forslag til hvordan barn- og unges interesser innen uteområder for lek og aktivitet for alle aldre best kan ivaretas i planen:

Idrettsbaner – utearena, sandvolley, tennis, lekeplasser – mange tilrettelagt for barnefamilier, grøntområder med skog og turstier, skaterampe, samlingssteder i grøntområdene, utebandy, utebad, basketballbane, utekino, park – samlet uteområde (paintball, cart, bmx, motorcross), skøytebane, graffitiegg, baseballbane og svært stor lekeplass. I tillegg ønsker man seg utesteder (bar ute for de over 18), pengespillemaskiner og fornøylespark (berg- og dalbane).

Av miljøvennlige og bærekraftige tiltak i bydelen foreslås vurdert tilbud som ungdom kan gjøre sammen – møtesteder: Bydelshus m/øvingslokaler og leksehjelp, boliger i Smeaheia-stil (attraktivt for unge), stor idrettshall (Madla-lagene må bruke Stavanger Idrettshall), noe samlende for alle i området, bra busstilbud, gang – og sykkelsti, felt for kollektivtrafikk, grønn lunge i nærområdet, svømmehall, turnhall, flerbrukshall, bygge opp om Revheim skole, prioritere forbedring av Revheim skole eller ny skole, mer vei, mer busstopp, bybane, satse på det vi har i stedet for å bygge nytt, klatrevegg, kafé, møterom m/kurs som ungdommer liker, treningsstudio, tursti fra området til Store Stokkavatn, kultur – multimedia og innendørs alpinanlegg.

#### Kommentar

*Planen tilrettelegger for sport, grønne lokale og regionale opplevelser i hovedgrønnstrukturen og for sentrale og lokale lekeplasser. Utesteder kan åpnes i lokalsenteret hvor det også skal opparbeides en sentral, større plass t tillegg til en rekke mindre byrom/lommeparker. Det skal opparbeides gang – og sykkelstier og felt for kollektivtrafikk i Revheimsveien. Det er tatt med krav om forbedring av Revheim skole eller ny skole vest for Regimentveien og det er tilrettelagt for turveier ut til omkringliggende bolig- og turområder langs hafrsfjord og til stokkavatnet. Kommentaren vurderes imøtekommet. Det legges til rette for medvirkning for barn og unge, for å sikre kvalitative leke / aktivitetsområder.*

#### 6 Madla bydelsutvalg, datert 24.01.12

Tar saken til orientering med følgende oversendelsesforslag:

Kate Elin Norland (Sp) fremmet følgende oversendelsesforslag:

«Madla bydelsutvalg vil understreke behovet for flere barnehageplasser i bydelen.

Barnehagebruksplanen viser en underdekning på 349 plasser i planperioden.

For å unngå at all trafikk til og fra Jåsund og Tananger føres gjennom store deler av Madla bydel, ber bydelsutvalget om at ny bru over, eller tunnel under, Hafrsfjord blir vurdert.

Madla bydelsutvalg støtter at barn og unge inviteres til å uttale seg om utformingen av felles uterom og lekeplasser, og at representanter for grunneiere og utbyggere deltar i arbeidet med planprogrammet for plan 2424.»

Kristen Høyer Mathiassen (H) fremmet følgende oversendelsesforslag:

«

- Er det mulig å få anlagt ett utbyggingsområde tilrettelagt for eldreboliger?
- Er det mulig å få laget et utendørsbasseng her i området, som oppvarmes med varmen (nedkjølingen) fra høyspentkablene?»

Anne Rittedal Ekeli (H) fremmet følgende oversendelsesforslag:

- «Det legges til rette for boliger for alle aldersgrupper og livssituasjoner for å sikre et variert bomiljø i dette området.
- Rekkefølgetiltak: Trykke skoleveier før boligene tas i bruk. »

Kolbein Haakon Lunde (V) fremmet følgende oversendelsesforslag:

«Madla bydelsutvalg ser behovet for kollektivfelt langs Revheims veien for å ivareta transportbehovet til nåværende og kommende utbygging. Det er viktig at kollektivfelt er på plass før nybygg tas i bruk.»

#### Kommentar

*Det tilrettelegges for to barnehager. Det er stillet krav om at 10 % av boligene skal være avsatt til boliger med spesielle behov (sykehjem med 120 plasser, eldreboliger, bofellesskap for eldre, bofellesskap PUH, bofellesskap psykisk helse, m.m.). Det er planens hensikt å legge til rette for alle aldersgrupper med en fordeling på 25 % eldre, 33 % yngre, 25 % unge familier og 17 % etablerte familier og enslige.*

*Eldreboliger kan tilrettelegges innen alle boligfelt. Det er planens intensjon å legge til rette for fremtidige boformer for eldre kan etableres og at rekreasjon og aktiviteter herunder også trening kan skje nær boligen.*

*Tas til orientering.*

#### 7 Eldrerådet, datert 27.01.12

Eldrerådet foreslår at de eldres behov for fremtidige boformer, rekreasjon og aktiviteter belyses. Det bør avsettes tomt til boform for eldre med varierende pleiebehov. Kollektivtransport er viktig og det må foretas analyser over reisemønstre, slik at kollektivtransporten blir attraktiv.

#### Kommentar

*Se kommentar til Madla bydelsutvalg, nr. 6.*

*Det er gjennomført to transportanalyser. Begge konkluderte med at det må tilrettelegges for kollektivtilbud med høy frekvens i Revheimsveien, se plankart og bestemmelser for transport og infrastruktur.*

#### 8 Funksjonshemmedes råd, 31.01.12

Funksjonshemmedes råd viser til at det må avsettes tilstrekkelig med areal til både omsorgsboliger og boliger for personer med spesielle behov.

Antall boenheter pr omsorgsbolig for utviklingshemmede er 2-5 boliger pr. enhet. Dette betyr at det må reguleres et større antall områder for denne type bebyggelse enn tidligere. Denne typen omsorgsboliger kan integreres i boligblokker.

Det må bli avsatt tilstrekkelig med områder for boliger tilrettelagt for personer med nedsatte funksjonsevne.

Målene om universell utforming skal ivaretas, jf. Norsk Standard for universell utforming NS 11001-1:2009, Arbeids- og publikumsbygg og NS 11001 – 2: 2009 Boliger.

#### Kommentar

*Det er tatt med krav om at 10 % av boligene skal være avsatt til boliger med spesielle behov (sykehjem med 120 plasser, eldreboliger, bofellesskap for eldre, bofellesskap PUH, bofellesskap psykisk helse, m.m.).*

*Tilgjengelighet og universell utforming er førende prinsipper for planen.*

#### 9 Stavanger bondelag v/Torgeir Kinn, Refnesveien 20, datert 15.02.12

Viser til at det er et aktivt jordbruk i området i dag. Man krever at konsekvensene for jordbruket utredes i varslet KU. Prioritet 1 må være utbygging av de uproduktive arealene. Matjord som fjernes bes tatt vare på, ev nyttet til å øke kvaliteten andre steder. Man ber Stavanger kommune pålegge utbyggerne å finne et dobbelt så stort areal for nydyrking på annen plass.

Det pekes på at det er rødlistede fuglearter i området.

Kommentar

*Fortsatt jordbruk innen planområdet ble avklart senest i gjeldende kommuneplan 2010 – 2025 hvor hele området er vist som utbyggingsområde med krav om områdeplan. Kommuneplan arealdel ble den gang konsekvensutredet. Fra politisk side kreves minimum 4000 boliger, næring, handel tjenesteyting og idrett tilrettelagt innen området. Dette gir ikke rom for landbruk i tillegg.*

*Det er stillet krav om at det ved utarbeidelse av detaljreguleringsplaner for de enkelte feltene skal redegjøres for hvordan overskuddsmatjord er planlagt disponert. Matjord som blir overflødig som følge av utbygging skal sikres forsvarlig gjenbruk i nærområdet, primært til jordbruksformål. Dette kan være problematisk i og med at det er avdekket større mengder potetåle i matjorden i området.*

*Det er utarbeidet en rapport om naturmangfold.*

10 Bymiljø og utbygging v/Park og vei, datert 16.02.12

Natur/kulturmiljø bes utredet som eget tema.

Det er behov for en sammenhengende grønnstruktur med gode forbindelser. Disse er fraværende i dag. Alle trafikkarealer må utformes i samsvar med kommunalteknisk veinorm for Jæren.

Reguleringsbestemmelsene skal ha krav om at tekniske tegninger/avvikssøknader sendes Stavanger kommune v/Byggesak for gjennomsyn før tillatelse gis.

Begrepet naturmangfold erstatter begrepet biologisk mangfold jf. naturmangfoldloven.

Kommentar

*Det er tilrettelagt for en sammenhengende grønnstruktur gjennom området med forbindelser ut til eksisterende grøntområder, jf. plankart.*

*Merknaden vurderes imøtekommet.*

11 Forsvarsbygg, datert 17.02.12, notat jf. tlf.samtale 06.01.12, 10.02.12

Viser til ettersendelse av merknad mottatt 28.02.12.

Forsvarsbygg peker på to sider i planleggingen som har særlig betydning for Madlaleiren når det gjelder fortsatt utvikling i området og hensynet til aktivitetene i leiren. Disse er innsyn og innbygging:

- Innsyn: Grønn buffer med bredt grøntdrag i vest er viktig av hensyn til tilstrekkelig skjerming og reduksjon av konflikter mot boligbebyggelsen (brannøvelser, høytalere, kveldsaktiviteter, m.m.)
- Innbygging: Høy bebyggelse inn mot leiren er ikke ønskelig av hensyn til innsyn.

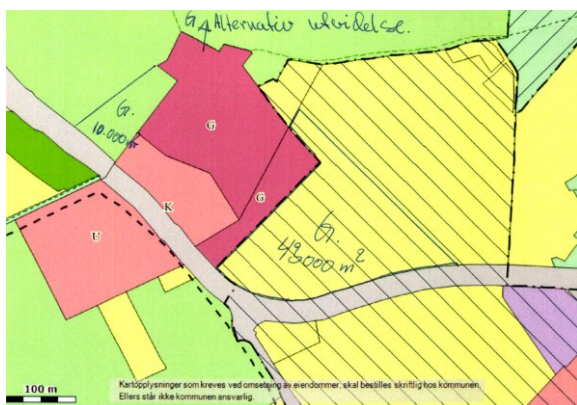
Annet: Sikkerhet særlig knyttet til atkomst til leiren viktig. Støy fra skytebanene på Madlatua bes dokumentert slik at ev. avbøtende tiltak kan tas med i den videre planlegging.

Kommentar

*Det er regulert grøntdrag rett vest for militærleiren. Eksisterende boligbebyggelse opprettholdes uten vesentlig utbyggingspotensiale. Ny bebyggelse vurderes å ta hensyn til krav om mindre høyder og grønn buffer inn mot leiren.*

12 Den Norske Kirke v/Svein Inge Torstvedt, datert 17.02.12

Her bes om at det sikres et tilstrekkelig areal for gravlund slik at denne kan betjene lokalbefolkningen også i fremtiden. I henhold til gitte forutsetninger er det behov for ca. 53 000 m<sup>2</sup> nytt areal til gravlundsformål. Ca. 10 000 m<sup>2</sup> av disse bes disponert mot vest. Gravlund kan kun plasseres oppå kabeltraséen dersom denne er gravet ned/i tunnel. Arealet mot vest er ideelt til formålet og her bes 43 000m<sup>2</sup> avsatt til gravlund. Alternativt må arealbehovet avklares i rullering av kommuneplanen.



### Kommentar

Møter med gravlundssjefen er avholdt. I møtet datert 18.12.2013 ble det etter befaring med kommuneplan avklart at det ikke er behov for å legge inn gravlundsutvidelser i kommuneplanen for 2014 – 29 ettersom arealbehovet primært oppstår etter 2040. Dette betyr at denne plan forholder seg til gjeldende kommuneplan når det gjelder å avsette areal til gravlundsformål. Det pågår et eget reguleringsarbeid for ny kirke på Revheim, plan 2528.

### 13 Fylkesrådmannen v/regionalutviklingsavdelingen, datert 16.02.12

Fylkesrådmannen er svært positiv til intensjoner for planen og tema som skal utredes.

Man savner en beskrivelse av hvilke planalternativ som skal utredes og oppfordrer til å bruke konsekvensutredningen til å utrede alternative utviklingsmodeller for planområdet. Man tilbyr å delta i møter der utviklingsalternativer vurderes.

Man forutsetter tett dialog om lokalisering/ev relokalisering av Boreal sitt bussdepot. Det må tas hensyn til effektiv drift/lite tomkjøring.

Nyere tids kulturminner: Revheim kirke 1866 (ark. Lindstow), Revheim bedehus/Fredtun 1906, Regimentveien 53B 1848 (grindbygget uthus), Kompani Linges vei 15 bolighus 1840 og uthus 1911 (A Kielland sin sommerbolig), Kompani Linges vei 77 gårdsbygninger, Kompani Linges vei 34 driftsbygning 1880 og bolighus 1830. I tillegg er det mulig annen bebyggelse kan være verneverdig og steingjerder må vurderes nærmere.

Planprogrammet ble anbefalt styrket mht. nyere tids kulturminner. Disse styrker området identitet, opplevelse og miljø når det bygges ut. Stedsanalysen ble anbefalt supplert med vurdering av bevaringsverdig bebyggelse.

Man oppfordrer kommunen til å bruke regionalt planforum når planutkast med KU foreligger.

### Kommentar

Det er gjennomført parallelloppdrag for planen med fire forslag til løsning. Planforslaget er analysert med KU og det bygger i stor grad på deler av parallelloppdragene.

Bebyggelse som her er beskrevet som kulturminner er bevart som hensynsone - bevaring av kulturmiljø. Det er foretatt en befaring av enkelte objekter sammen med sakkyndig fra byggesak. Som følge av befaringen er kun bygget Fredtun og Kompani Linges vei 15 bevart.

Bussdepot vurderes innpasset innenfor planområdet under bakken. Det forventes endelig avklaring for utlyst konkurranse om regionalt bussdepot.

### 14 Statsbygg ang. Barnevernsenteret

Opplyser at det maksimalt er opp til ni brukere av senteret på Kompani Linges vei 23 og 25. Ber om at eiendommen ivaretas som ordinær bolig.

### Kommentar

Barnevernsenteret er regulert til ordinær bolig.

### 15 Fylkesrådmannen v/kulturseksjonen, datert 13.02.12, 19.03.13 og Riksantikvaren datert 21.03.2013

Opplyser at det er nødvendig å gjennomføre arkeologiske registreringer. Gjennomføring og kostnadsoverslag gjelder kun området aktuelt for utbygging. Området omfattet av kabeltrasé

undersøkes når endelig plassering foreligger. Undersøkelsesplikten må oppfylles for hele planområdet før planen kan egengodkjennes. Svært positivt at kommunen for store deler av planen gjennomfører den arkeologiske registrering i forbindelse med konsekvensutredningen. Det gir et reelt grunnlag for å vurdere nødvendige tiltak og konsekvenser ved ev. funn av kulturminner. Disse må beskrives, illustreres og avbøtende tiltak vurderes. Arkeologiske undersøkelser skal foretas av Arkeologisk Museum i Stavanger (presiseres i planprogrammet). Funn medfører at planen må sendes Riksantikvaren som dispensasjonssøknad når planen er på offentlig høring. Rogaland fylkeskommune må tilrå en slik søknad.

Riksantikvar og fylkeskommunen anbefaler at ny bebyggelse vis a vis kirkested fra middelalderen vest for planområdet gis bestemmelser som begrenser byggehøyde og arealformål (sikre kulturminnet). I forbindelse med arkeologiske undersøkelser våren 2012 er det registrert en rekke bosetningsspor fordelt på 8 lokaliteter. Planprogrammet for områdeplanen viser til knapphet på boliger og en utfordrende befolkningsvekst. Rogaland fylkeskommune v/kulturseksjonen og arkeologisk museum har vurdert samfunnsinteressene som så store at man tilrår en ev dispensasjonssøknad overfor riksantikvaren for samtlige kulturminnelokaliteter innen planområdet. Dispensasjonssøknaden fremmes gjennom utlegging av planen til offentlig høring. Riksantikvaren vurderer da frigivingsspørsmålet som rette dispensasjonsmyndighet. Rogaland fylkeskommune fremmer saken med en tilråding. Riksantikvaren innvilger som regel dispensasjon men tiltakshaver må bære kostnadene for undersøkelser/utgraving.

Dersom tiltakshaver ikke ønsker å søke om dispensasjon må kulturlokalitetene reguleres LNFR-vern av kulturminner og kulturmiljø med tilhørende bestemmelser som gir kulturminnene varig vern. Forslag til bestemmelse:

«Innenfor formålet LNFR-vern av kulturminner og kulturmiljø ligger en rekke bosetningsspor under dagens markoverflate, jf. id. 160634, 160633, 160629, 160622, 160627, 160624, 160619 og 160615, som er fredet i henhold til Lov om kulturminne § 4. Der er ikke lov å foreta noen form for fysiske inngrep innenfor området. Det er likevel tillatt å pløye jorden i en dybde på 20 cm. Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner §§ 3 og 8. Slike tiltak bør fremmes i form av reguleringsendring.» En sone rundt kulturminnelokalitetene på plankartet må vises som hensynssone H570 med tilhørende bestemmelser som sikrer disse under utbygging og avstand til ny bebyggelse.

Områdene nord og vest for Revheim kirke og sør for Regimentveien er ennå ikke gjennomført. Det er stort potensial for funn under markoverflaten her. Ytterligere registreringer må ses som sannsynlig.

#### Kommentar

*Det er gitt bestemmelser om at ny bebyggelse vis a vis kirkested fra middelalderen vest for planområdet har begrenset byggehøyde. Arealformålet er her bolig og del av grønnstrukturen. Dispensasjonssøknaden ønskes fremmet gjennom utlegging av denne plan til offentlig høring. For øvrig tas kommentaren til orientering.*

#### 16 Statens vegvesen, datert 22.02.12

Høringsfrist forlenget til 24.02.2012.

Ønsker å gjennomføre egen reguleringsplan for rv. 509 mellom Bråde og Ragbakken med egen konsekvensutredning. Det tas sikte på å gjennomføre planarbeidet for rv. 509 parallelt med områdeplanen for Madla-Revheim.

Rekkefølgekrav: Det må etableres kollektivfelt på rv. 509 mellom Hafrsfjord bru og Stavanger sentrum før ev. ny boligutbygging kan tillates på Madla-Revheim. - Dette betyr at plan for rv. 509 må prioriteres foran områdeplan for Madla-Revheim.

Områdeplanen anses å omfatte kompliserte tema som kan medføre forsinkelser. Plan for rv. 509 vil måtte utrede vei forbi Revheim skole/kirke, plassering og utforming av nye kryss, kollektivtrasé, trafiksikkerhet for alle trafikanter samt sikre nødvendig atkomst.

Statens vegvesen presiserer:

- Ev kulvert forbi Revheim skole vil bli planlagt og finansiert iht. minimumskrav. Ev. utvidelse ut fra andre hensyn enn trafikal må finansieres av kommunen.
- Kollektivfelt forbi Revheim skole må ligge i dagen (ikke i kulvert).
- Kollektivfelt anbefales fortrinnsvis lagt til dagens trasé av hensyn til kort reisetid.

- Krysset Revheimsveien/Regimentsveien skal saneres (kjent ulykkespunkt).
- Ragbakken må koples til sekundært vegnett primært via nytt kryss i vest.
- Øvrige kryss langs rv. 509 gjennom områdeplan for Madla-Revheim må skje i samarbeid mellom kommunen og statens vegvesen og ev avklares nærmere gjennom arkitektkonkurranse.

Regimentsveien fv 405: kommunen må ta stilling til om veien bør nedklassifiseres til kommunal vei. Rekkefølgekrav: Tilkopling mellom fv. 382 Madlaveien og regimentveien må være utbedret før utbygging innen området sør for Revheimsveien tillates (forutsettes løst med rundkjøring).

Det anses som svært uheldig å føre fv. 405 med stor trafikkbelastning gjennom et boligområde.

Annet: Det vises til rikspolitiske retningslinjer for barn og unge, kryssing av rv. 509 må skje planskilt.

Det er mulig dette også vil gjelde internt i områdeplanen. Attraktive gang- og sykkelforbindelser må tilrettelegges med tilknytting til eksisterende anlegg og områder for bl.a. å redusere bilbruk.

Generelt: Byggegrenser mot nærmeste 2-felts vei er 50 meter (vegloven) redusert byggegrense kan vurderes iht. stedlige forhold.

Støygrensene jf. T-1442 skal tilfredsstilles best mulig (forsvarlig kost-nyttevurdering).

Krav til universell utforming må ivaretas.

Man ser frem til et godt videre samarbeid med nye bidrag i den videre planprosess.

#### Kommentar

*Det er utarbeidet egen reguleringsplan 2492 for Revheimsveien Ragbakken vest – Bråde v/Statens vegvesen med egen konsekvensutredning. Planforslaget utreder vei forbi Revheim skole/kirke, plassering og utforming av nye kryss, kollektivtrasé, trafikkikkerhet for alle trafikanter samt sikre nødvendig atkomst. De to planer søkes samordnet.*

*Kommunen vil presisere at den forventer at statens vegvesen planlegger og finansierer veianlegget i forhold til det landskap og byområde med lokalsenter det går gjennom og med kvaliteter som står i forhold til stedets betydning som hovedkollektivakse gjennom byen.*

- *Det er tatt med rekkefølgekrav om at det må etableres kollektivfelt på rv. 509 mellom Hafrsfjord bru og Stavanger sentrum/eller for så lang en strekning som overordnet veimyndighet bestemmer, før ny boligutbygging kan tillates på Madla-Revheim.*
- *Det er tatt med rekkefølgekrav om at tilkopling mellom fv. 382 Madlaveien og Regimentveien må være utbedret før utbygging innen området sør for Revheimsveien tillates.*
- *Kollektivfelt forbi Revheim skole inngår i plan 2492 for Revheimsveien Ragbakken vest – Bråde. Det er ikke foreslått kulvert. Det lagt vekt på å få til planfri kryssing under riksveianlegget både i lokalsenteret og knyttet til grønnstrukturen i øst og i vest.*
- *Kollektivfelt anbefales fortrinnsvis lagt til dagens trasé av hensyn til lokalsenterets funksjonalitet, terrengensyn og kort reisetid.*
- *Krysset Revheimsveien/Regimentsveien er sanert.*
- *Ragbakken er koplet til sekundært vegnett i plan 2492.*
- *Det anses tilrettelagt for attraktive gang- og sykkelforbindelser samt redusert bilbruk.*
- *Byggegrenser mot nærmeste 2-felts vei er redusert iht. stedlige forhold (tett, uban bebyggelse).*
- *Støygrensene jf. T-1442 skal tilfredsstilles best mulig.*
- *Universell utforming vurderes ivarettatt.*

*Regimentsveien fv. 405:*

*Felles transportanalyse for Statens vegvesen og Stavanger kommune v/Rambøll AS konkluderer med at det ikke er ønskelig å stenge for å føre fv. 405 gjennom boligområdet av hensyn til fremkommelighet i Revheimsveien. Analysen anbefaler at traséen utformes slik at den er lite attraktiv som gjennomkjøringsvei. Regimentsveien søkes omklassifisert til kommunalvei.*

#### 17 Fortidsminneforeningen, datert 03.03.2012

Støtter formålet med planen og gir ros til forarbeidet til planen.

Viktig at planen ivaretar kulturminner i området slik at de inngår i en meningsfull sammenheng og bidrar til identitet. Planen anbefales fulgt opp av en informasjons- og skiltplan for kulturminner i Revheim – Sunde området.



Grindkonstruksjoner i området bes bevart (låvebygning), det samme gjelder for kirketuft, kirkegård og støpjernsstøtte over Johanne Margrethe Smith v/Regimentveien. Verneverdig bøkelund ved Kompani Linges vei og Alvasteinen nord i planområdet bes også bevart.

#### Kommentar

*Vi er enig i at kulturminner innen planen kan bidra til identitet her. En rekke kulturminner i området er regulert for bevaring, se kommentarer fra byantikvaren og fylkeskommunen. Kirke, kirkegård, Alvasteinen og støpejernsstøtten ligger alle utenfor planområdet og må ivaretas av andre planer.*

#### 18 Lyse Infra AS, datert 02.03.2012

Merknaden gjaldt utredningstema i planprogrammet: Teknisk infrastruktur (tema 5) og Miljø og energi (tema 7).

Omlegging av den eksisterende kabel gjennom planområdet er avhengig av rettskraftig konsesjon fra Norges vassdrags- og Energidirektorat (NVE) før områdeplanen kan vedtas. Statnett og Lyse skal i fellesskap utrede følgende:

- Planen skal beskrive eksisterende og fremtidig arealbruk for Støleheia transformatorstasjon i forhold til elektromagnetiske felt, støy, risiko- og sårbarhet (ROS), behov for arealutvidelser og hensynssone.
- Omlegging av luftspenn krever økt overføringskapasitet i forhold til dagens kapasitet (arealbruk).
- Tekniske krav må beskrives (overdekning, samlokalisering med annen infrastruktur, m.m.).
- Alternative kabeltraséer må beskrives og vurderes i forhold til elektromagnetisk felt (EMF) og ny arealbruk.
- Byggeforbudsbelte for kabeltraséen må beskrives og tillatt arealbruk beskrives.
- ROS-analyse og kostnadsestimat for de alternative kabeltraséer må utføres.
- Realistisk tidsplan herunder å innhente tillatelser, innkjøpsprosesser og beskrive tilkoplinger til Støleheia og muffeanlegget ved Hafrsfjord.

Det betydelige antall boliger krever etablering av nye nettstasjoner. Disse plasseres i detaljplan og må angis som planpremiss i områdeplanen (16 m<sup>2</sup>, på bakkenivå, m. direkte atkomst, m.m.).

Eksisterende nettstasjoner skal tas hensyn til.

Mht. Miljø og energi anbefales planen å ta utgangspunkt i «Klima og miljøplan» og føringer gitt i avtalen for Framtidens Byer. Det vises også til at føringer i regional energi- og varmeplan må legges til grunn for valg av energisystem- og forsyning.

Det er gitt konsesjon til å opprette selskapet Lyse Sentralnett AS med Lyse og Statnett som eiere.

#### Kommentar

*Tas til orientering. Omlegging av kraftledning igjennom området koordineres med Statnett.*

#### 19 Fylkesmannen i Rogaland, mottatt 13.2012

Positiv til kommunens helhetlige tilnærming til fremtidig byutvikling og arealbruk her. Stedsanalysen er lett tilgjengelig og en god start på å ivareta stedsidentitet, grønnstruktur og landskap. Man presiserer at Revheimsområdet må sikres kollektivbetjening, sikre grønn- og friluftskorridor fra Hafrsfjord, Madlastø – Hestnes og mot Store Stokkavatnet med friluftsliv og naturkvaliteter herunder også funksjoner og biologisk mangfold.

Man ber om at det gjennom planleggingen presiseres hva som menes med middels høy arealutnyttelse. Høy utnyttelse forventes fulgt opp med høy kvalitet.

Kommunen oppfordres til å benytte konsekvensutredningen (KU) til å vurdere flere alternative utviklingsmodeller for planområdet for å sikre medvirkningsprosesser.

I planprogrammet ble det oppfordret å medta landbruk som eget tema. Planområdet skal ha kontakt med jordbruksområdet ned mot Madlastø - Hestnes. Gårdsbruk, steingjerder og landbrukelement anbefales vurdert som kvaliteter i området. I KU for natur/kulturminner vises til kravene om kunnskapsgrunnlag etter naturmangfoldsloven §§ 8 – 12.

#### Kommentar

*Alternative utviklingsmodeller ble vurdert gjennom parallelloppdrag hvor fire team leverte sin visjon for området og hvor de enkelte team hadde enkelte variabler som ble utredet som tetthet, overordnet veiføring for rv. 509 og antall boliger. Det ble oppnevnt en egen evalueringskomite, som utarbeidede en evalueringsrapport for parallelloppdraget.*

*Kontakt med jordbruksområdet ned mot Madlastø-Hestnes er vurdert. Det er gitt innspill til kommuneplanen som gjelder overordnet grønnstruktur ut mot Hestnes med åpning av kanal for overvannshåndtering innen dette området. Vest for regimentveien er det gitt innspill til kommuneplanen om ny grense mot jordbruk og foreslått nytt område for boligutbygging. Ev. nytt boligområde i vest er anbefalt å bygge opp om bruken av Regimentveien som hovedgate/sekundær kollektivtrasé og styrke allerede eksisterende boligbebyggelse. All bebyggelse innen planområdet sør for rv. 509 ligger mot overordnet riksvei, fylkesvei eller Madla militærleir. Det er tatt hensyn til kulturminne ved Hafrsfjord skole og mot overordnet grønnstruktur når det gjelder høyder og ev byggeavstander. Mot nord ligger den tetteste bebyggelsen mot riksveien. Øvrig bebyggelse, som ligger mot fremtidig gravlund i vest, jordbruk i nord eller mot eksisterende villa- og rekkehusbebyggelse i øst, anses tilpasset de eksisterende forhold og ny grønnstruktur.*

*Mht. befarings av enkelte gårdsbruk og steingjerdet, se kommentar til merknad nr. 4 og nr. 13 (etater). Naturmangfold anses ivaretatt i henhold til egen utredning.*

#### 20 International School of Stavanger, mottatt 19.11.2012, 07.02.2013 og 14.03.2013

Opplyser at man er en videregående skole med 800 elever på 54 nasjoner, og med fokus på å være et godt akademisk, kulturelt og sportslig tilbud i regionen. Man hadde rom for 850 elever i 2012. Denne kapasitet er imidlertid snart oppbrukt. Man har behov for ytterligere utvidelse for nye 400 elever fordelt på alle klassetrinn, fortrinnsvis i umiddelbar nærhet mot nord. Skolen er viktig av hensyn til rekruttering av utenlandsk arbeidskraft.

Nytt arealbehov: 17 – 20 000 m<sup>2</sup>, fire etasjer, universelt utformet og parkering i anlegg under bakken. Utvidelsen kan i tillegg inkludere aktiviteter v/Stavanger kommune som tjenester for eldre hjemmeboende, Skipper worse, Sanitetsforening, filial av kulturskolen (jf. Vågen v.g.s.), og lignende. Man viser til at man siden 1982 har delt bruken av eksisterende idrettshall mellom Stavanger kommune og ISS. Man ser det som svært positivt med en ny dobbelt flerbrukshall/idrettshall. Man viser til kommunalstyret for oppvekst sitt møte den 23.01.2013 om opprettelse av ny fransk barnehage. Man anbefaler å vurdere en internasjonal barnehage inklusiv norsk avdeling i nærheten av ISS. Behovet for barnehageplasser for internasjonale arbeidstakere er stadig voksende og kan være tungten på vekstskålen ved valg av arbeidsplass for spesialister.

#### Kommentar

*Tas til orientering. Det vises til møter mellom ISS og Stavanger Kommune underveis i planprosessen.*

#### 21 Oppvekst og levekår, datert 10.12.2012

Det er behov for ny barneskole med fire klasserrekker (28 klasser samlet sett) med et arealbehov på ca. 28 daa. Revheim ungdomsskole vil ha behov for en ytterligere kapasitet på 8 klasserrekker (d.v.s. 24 klasserom totalt). I dag har skolen 14 klasserom. Økningen medfører at skoletomten må utvides til 24 daa totalt.

#### Kommentar

*Det er tilrettelagt for ny barneskole i tråd med merknad innen felt U1.*

*Dersom alternativ for hovedomdisponering for feltutbygging i ny kommuneplan 2014-29, BO 2 Revheim, kan frigjøres og dersom ny langsiktig grense for landbruk oppnås, anbefales Revheim skole flyttet nærmere planområdet for Madla Revheim, således at skoler og idrett kan dra nytte av sambruk av fasiliteter. Et nytt utbyggingsområde for boliger vil bidra til å binde eksisterende boligområder sammen og styrke skole- og idrettsmiljøet, samt bygge opp om lokalsenteret. Det kan løse trafikk situasjonen på en mer helhetlig og fremtidsrettet måte, sikre trafiksikker adkomst til skolene, og et sammenhengende grøntdrag og turvei ubrutt av en kjørevei.*

#### 22 Rogaland Kollektivtrafikk FKF, mottatt 13.09.2013

Viser til at optimal plassering av bussdepot på Nord Jæren vil kunne gi reduserte utslipp og mer ruteproduksjon enn i dag. Det tas sikte på politisk behandling i Rogaland FK i første kvartal 2014. Man ber om en dialog basert på alternativ plassering av et fremtidig bussdepot.

Kommentar  
*Tas til orientering.*

## Private merknader

### Private

#### 1 Inger Lise Aase Crona, datert 21.11.2011

Inger Lise Aase Crona ber om å få opplyst hvilke konsekvenser planen får for boligeiendommene Revheimsveien 68, Revheimsveien 66 og eiendommen Revheimsveien 66B. Sistnevnte eies i fellesskap med Else Marie Revheim.

Ber om å få opplyst hvilke konsekvenser nedlegging av bygge- og deleforbud har for eiendommene.

#### Kommentar

*Planen for Madla Revheim legger til rette for en tett bebyggelse opp mot Revheimsveien. Stavanger Kommune vil fremme kryssløsning i samme område som eiendommene befinner sig.*

#### 2 Ole G. Malde, gnr./bnr. 38/34, Hafrsfjord, datert 03.02.2012

Ber om at eiendommen gnr. bnr. 38/34 reguleres til boligformål, jf. vedlagt forslag til tomtedeling. Kort avstand til vei og kloakk. Arealet har ikke vært nyttet til jordbruk i 18 år.

#### Kommentar

*Eiendommen gnr. bnr. 38/34 er beliggende utenfor planområdet Madla Revheim. Eventuelt tomtedeling må tas som egen prosess.*

#### 3 Brit Skare, Regimentveien 95, gnr./bnr 38/1046, datert 03.02.2012

Viser til stort behov for trygge skoleveier i området. I dag må barn krysse den svært trafikkerte fv. 504 mellom gnr./bnr. 38/3938 og 38/442 hvor det ikke er fotgjengerfelt. Fortau langs del av gnr./bnr. 38/538 bes forlenget og opphevet fotgjengerfelt anlagt.

#### Kommentar

*Planen legger opp til finmasket nettverk av gang- og sykkelveier, slik at trygge forbindelser vil bli prioritert. Regimentsveien vil bli opparbeidet med fortau og sykkelfelt på begge sider.*

#### 4 Lise og Herlof Helliesen, gnr./bnr. 39/137, regimentsveien 124 A og B, mottatt 07.02.2012

Eiendommen ligger i dag både innen LNF og boligområde. Eiendommen er uregulert. Atkomst skjer i dag over sykkel- og gangvei. Man ber om at hele eiendommen reguleres til boligformål og tas inn i plan 2424 Madla - Revheim. Eiendommen ligger nær skole og kollektivholdeplass. I dag har eiendommen farlig skolevei. Denne bør sikres. Eiendommen bør ses i sammenheng med utvidelse av Revheimsveien med nytt kollektivfelt, ny atkomst og støy, jf. vedlagt kart.

#### Kommentar

*Eiendommen ligger utenfor planområdet og vurderes vanskelig å innarbeide i planen. Trafikale forhold vil allikevel forbedres igjennom oppgraderinger av Regimentsveien.*

#### 5 Lise og Herlof Helliesen, Semsodin Sadikovic, datert 15.02.2012

Viser til planstatus for eiendommen gnr./bnr. 39/137 (se privat merknad 4). Hele eiendommen ønskes regulert til boligformål, man ser imidlertid at noe av eiendommen vil bli innlemmet av rv. 509. Tomten bes vurdert i sammenheng med planlegging av rv. 509 med nytt kollektivfelt, veibredde på ca. 29 m, trafiksikkerhet og støyforhold.

#### Kommentar

*Det vises til forrige kommentar.*

#### 6 Otium AS v/Morten Håland rep. for Revheim Eiendom AS, eier av Treskeveien 5 – 7, gnr./bnr 39/506, 626, 347 og 2940.

Ber om at nytt planforslag tar hensyn til dagens bruk av eiendommene. Man vil protestere mot ev formål som legger negative begrensninger på fremtidig bruk av eiendommene/dagens virksomheter.

#### Kommentar

*Et helhetlig plangrep med høy arealutnyttelse gjør at man ikke kan la eiendomsgrenser være styrende for planen. Gjeldene eiendommer ligger tett opp mot Revheimsveien og stort sett innenfor foreslått lokalsenter.*

7 Gry Berit Lundal, Revheimstien 7, 4043 Hafrsfjord, datert 13.02.12

Har følgende forslag til trasé for kabel og forbedret arealbruk:

- Kabel i sjø fra Sola rundt Hafrsfjord/Kvernevik til Hålandsvatnet, videre til Stokkavatnet og sekundærstasjon på Krossberg.
- Kabel i Madlaveien fra Møllebukta (ev vest for Møllebukta) til rundkjøring v/Schell og videre til Stokkavatnet.
- Kabel i bakken fra Stokkavatnet til Møllebukta via bekk i Madlaforen.

Kommentar

*Tas til orientering.*

8 Rannveig Haukali, (eier gnr/bnr 39/38), datert 12.02.2012

Foreslår trasé for kabel som privat merknad nr. 7.

9 Rannveig Haukali, (eier gnr/bnr 39/38), Eiganesveien 149D, 4009 Stavanger, datert 12.02.12

Joar Lundal, datert 17.02.12

10 Rannveig Haukali, Johannes Lundal, Einar Kvasheim, datert 13.02.2012

Eiendommen gnr./bnr. 39/38 ønskes regulert til boligformål.

Foreslår følgende alternative kabeltrasévalg, lagt under bakken:

- Hafrsfjord – Madlaforen – Stokkavatnet - Krossberg
- Hafrsfjord – Kvernevik – Hålandsvatnet - Krossberg
- Hafrsfjord – Kompani Linges vei - Alvasteinveien – Krossberg
- Hafrsfjord – Madlaveien – Revheimsveien - Stokkavatnet – Krossberg.

Kommentar

*Tas til orientering.*

11 Anne-Marie Fedde, gnr/bnr 39/107, Tvaraberg, datert 15.02.12, 23.02.12

Ber om å få opplyst hvilken status regimentveien vil få i fremtiden.

Informerer om vanskelig situasjon da man ønsker å bygge ut ervervet tomt gnr./bnr. 39/107 med ny bolig. Iht. rekkefølgetiltak kreves ny vei over naboeiendom. Naboene motsetter seg veien og man ønsker å få benytte eksisterende vei med atkomst til det øvrige boligfeltet. Håper ny plan kan rydde opp i forholdene. Det haster da man foreløpig er henvist til å bo på Rennesøy.

Kommentar

*Regimentsveien søkes omgradert til kommunalvei, og vil oppgraderes for gående og syklende. Selve eiendommen det gjelder er ikke del av planområdet for Madla Revheim.*

12 Arne Jørpeland, gnr/bnr 38/01, datert 14.02.12

Viser til at man v/kommuneplan tidligere har gitt uttrykk for at eiendommen skal reguleres til boligformål. Det er i kommuneplanen vist til kommentar, datert 11.01.03, hvor det fremgår at eiendommen er ikke lenger drivverdig. Den er på grunn av omdisponeringer av jordbruksareal til annet formål (friområde) redusert med 1/3. Arealgrunnlaget er dermed for svakt for fortsatt landbruksdrift. Gårdens arealgrunnlag er ved rullering av kommuneplanen beskåret flere ganger. Man er v/kommunen lovet erstatningsareal gjennom jordbytte eller omdisponering. Dette er ikke innfridd. Dersom man ikke gis anledning til å øke landbruksarealet (LNFR-området) bes parsellen disponert til boligformål, jf. forrige rullering av kommuneplanen. Ev alternativ er krav om full innløsning av arealet.

Man ber om å bli holdt orientert fortløpende.

Kommentar

*Tas til orientering. Deler av eiendommen inngår som del av utbyggingsområdet. Området sør for Regimentveien inngår derimot ikke som del av utbyggingsområdet.*

13 GTC Bygg as v/John Lima for L. I. Pedersen, S. L. Egeland, B. H. L. Nygård, J. S. Lima, datert 15.02.12

Merknaden gjelder eiendommen gnr./bnr. 38/863 og 133 (ca. 4,5 da). Man ber om at eiendommen reguleres til boligformål – rekkehus, jf. bebyggelsen på Myklebust. 10 – 14 boenheter med

tomtestørrelser på ca. 250 – 350. Alternativt ønskes eiendommen utviklet for ene- eller tomannsboliger. Eksisterende bolig er i god stand og bes gitt tomtestørrelse på 500 m<sup>2</sup>.

Kommentar

*Tas til orientering.*

14 Ådne Stensland, Kompani Linges vei 66 og Ove Stensland Kompani Linges vei 62, datert 14.02.12

Boligene i Kompani Linges vei 66 og Ove Stensland Kompani Linges vei 62, gnr/bnr 38/15, er uregulert. I kommuneplanen er de definert som friområde. Man ber om at begge boligeiendommer reguleres til boligformål.

Kommentar

*Tas til orientering.*

15 Haim Benjosef for Treskeveien 1 AS, BG Stavanger Bilrekvisita AS, datert 16.02.12

Innen Treskeveien er det i dag 30 arbeidsplasser innen en rekke forskjellige virksomheter (frisør, regnskap, interiør, MC, velvære, m.m.). Man ber om at de eksisterende virksomheter kan forsette å utvikle seg innen området/eiendommen og at den eksisterende atkomst ivaretas. Bedre tilrettelegging for varelevering ønskelig (møbelsalg). Parkeringsplass må utvides og ev veiutvidelse skje til annen side. Det er gjort betydelige investeringer i eiendommen og virksomhetene.

Kommentar

*Tas til orientering.*

16 Cecilie Torkildsen, datert 17.02.12

Regimentveien er ikke dimensjonert for dagens trafikk. Den bes stengt for gjennomfart, den er trafikkfarlig som skolevei og fartshinder bes vurdert før utbygging, særlig nær skolen.

Kommentar

*Regimentsveien vil oppgraderes etter kommunal standard og vil gi bedre forhold for gående og syklende. Krysset ved Revheimsveien/Regimentsveien vurderes stenges.*

17 Tore og Birgit Haugen, Kompani Linges vei 13, datert 17.02.12 – samt innspill sist datert 04.05.2015

Honnør gis for grundig analyse og planprogram.

Følgende anbefales vurdert nærmere:

Kabel i luftspenn gjennom et nytt boligområde anbefales ikke. En rekke eksisterende boliger ligger allerede for nær dagens kabeltrasé. Stavanger kommune oppfordres til å gå i dialog med Lyse Energi AS om en annen løsning, jf. også hjemmesiden til Statens strålevern. Disse viser til en rekke skadevirkninger som følge av magnetfelt på bakken der det i dag går kabeltraséer. En alternativ trasé bes vurdert.

Støy: En skytterbane hører ikke hjemme i nærheten av et stort boligfelt som dette, jf. blere barn i området, tur og gangveier passerer nær skytebanen.

Gang/sykkelveier: Det er behov for separering mellom gående og syklende. Kulvert under regimentsveien anbefales for å ivareta god kontakt mot Hafrsfjord.

Krysset Regimentveien/Madlaveien er svært utfordrende og bør utbedres. Plassering av bussdepot innen dette boligområdet anses som utfordrende og bes vurdert nærmere.

Befolkningssammensetning: Det bes lagt til rette for en bred befolkningssammensetning. Det bør også være rom for mindre, godt tilrettelagte leiligheter for eldre over 65 slik at vi kan bo lengre i egen bolig. Stavanger kommune satser på eldre sine evner og selvhjelp hvor forebyggende tiltak er viktig. Her må tilrettelegges for tilgjengelighet og universell utforming.

På bakgrunn av foreliggende planforslag ble det gitt oppdatert innspill med bekymring for støy og farlig trafikksituasjon dersom Kompani Linges vei blir adkomstvei til nytt boligområde i sør.

Kommentar

*Tas til orientering. Kommunen har tilpasset adkomstsituasjonen ved Kompani Linges vei slik at adkomstkryss til nytt boligfelt kommer søre for eksisterende bebyggelse langs Kompani Linges vei. På den måten ivaretas trafikksituasjonen for eksisterende bebyggelse. Det avventes støyrapport ift. evt. justeringer/tiltak.*

### 18 Madla Byutvikling AS, Madlaåsen AS og Jadarhus AS, datert 17.02.2012

Bes vurdert om områdeplanen kan reduseres til kun å omfatte den begrensning som fremgår av kommuneplanen med fleksibilitet ift. kabeltrasé.

Generelt vises til at man ønsker en variert bolig og befolkningssammensetning, nærmere vurdering av idrettsanlegg (ev. sambruk med Madlaleirens idretts- og badeanlegg) og vurdering av rekkefølgekrav om utbyggingsrekkefølge (jordbruk, dårlige grunnforhold, arkeologi, hovedtraséer for infrastruktur og kabeltrasé).

Utredningsbehov:

- Natur og kulturmiljø – kan noen av områdene som båndlegges for arkeologisk utgraving innarbeides som grøntområder (urørt)?
- Teknisk infrastruktur – ber om at konsesjonssøknad for kabeltrasé sendes til NVE straks (kostnadskrevende og regionalt anlegg). Plasseringen må ta hensyn god arealdisponering.
- Energiforsyning, bruk – planen må tilpasses de til enhver tid gjeldende miljø- og energikrav.
- Støy og forurenset grunn – geoteknisk undersøkelse for kartlegging av grunnforhold av hensyn til optimal arealbruk.

Konsekvensutredning: rekkefølgekrav og økonomisk gjennomførbarhet som eget tema.

Ivareta grunneieravtaler for eiendommene gnr./bnr.: 38/1, 7, 18, 21, 27, 34, 35, 39, 133, 39/28 og 191 om tomter og egenutvikling av eiendommer.

Det bes pekt på første byggetrinn for et område hvor planen kan erstattes med detaljplan for å sikre rask utvikling av planområdet.

Man ser frem til samarbeid om planen og stiller sin kunnskap og fagekspertise til disposisjon.

#### Kommentar

*Tas til orientering.*

### 19 Adv. Sissel H. Knutsen for Gunvor Revheim Are, gnr./bnr. 39/94, datert 17.02.2012

Gjør oppmerksom på at det pågår et skifteoppgjør innen familien om eiendommen. Gunvor Revheim Are ønsker å få fradelt en tomt. Eiendommen er regulert til boligformål og antas fortsatt å bli regulert til boligformål innen plan 2424 Madla-Revheim. Primært ønskes nedlagt bygge- og deleforbud for eiendommen opphevet. Sekundært bes en bekreftelse på at eiendommen fortsatt skal nyttes til boligformål.

#### Kommentar

*Tas til orientering.*

### 20 Øivind E. Johannesen, datert 18.02.12

Viser til at Regimentveien er en tungt belastet kjørevei med stadig økende trafikk, trafikkfarlig som skolevei, atkomst til idrettsanlegg og støybelastet. Kabeltraséen må legges i bakken. Den må lydskjermes og oppgradert vei kan ev legges oppå.

Trafikken i Revheimsveien bør legges i kulvert forbi Revheim kirke og Revheim skole. Nedkjøring til regimentveien fra Revheimsveien bes stengt (ulykkesbelastet punkt). Boligområdene bes planlagt med variert sammensetning av boligtyper, alderssammensetning og legge til rette for stabile boligmiljøer.

#### Kommentar

*Tas til orientering.*

### 21 Torunn B og Øivind E. Johannesen, datert 10.02.12

Boligutbygging: Kommunen bes å tenke kvalitet, unngå for massiv, rask utbygging og for ensartet sammensetning av bolig og befolkningssammensetning. Området bes tilrettelagt for ulike familier, varierte boligstørrelser- og typer, ivareta sosialt og fysisk miljø for å unngå levekårsproblemer (eks. Badedammen). Boligene bes plassert i god avstand fra de store veianleggene (støy og støv).

Grøntområder bør plasseres sentralt eller langs Regimentveien (sikkerhet og mykt inntrykk).

Gangsti frem til Madla Amfi viktig for god kontakt mot fremtidig bybanestopp.

Transport og sikkerhet: Alle de nye og planlagte boligprosjekter langs Revheimsveien kan medføre store utfordringer for Regimentveien (kapasitet, støy, sikkerhet). Kysset Regimentveien/Revheimsvn. bes sanert, Regimentsveien beholdes som i dag for å unngå lekkasje mot Forus og bør opparbeides

som miljøgate bl.a. med humper og gis status som atkomstvei til boligområder. Sykkelsti anbefales på begge sider av Regimentsveien. Ny veitrasé (rv 509) anbefales i hovedsak lagt i kulvert (støy). Man ser det som viktig å få til et trygt og godt boligmiljø for eksisterende og nye beboere.

Kommentar

*Tas til orientering.*

22 Ove Revheim v/adv. Trygve Udem, datert 24.02.2012

Ber om at eiendommen reguleres til boligformål. Ev ny rundkjøring/atkøst fra Revheimsveien bes plassert slik at denne ikke berører eiendommen. Annen infrastruktur bes lagt utenom eiendommen.

Kommentar

*Eiendom ikke oppgitt*

23 Signe Bjerga, gnr.38, bnr. 21, Kiellandstien 28, mottatt 15.03.2012

Viser til at man har fått ødelagt eiendommen av muffehus og kabeltrasé over eiendommen. Dette har skapt frykt og ubehag og man ber om at man finner en ny og bedre løsning.

Kommentar

*Tas til orientering.*

24 Din Byggtjeneste AS v/Rolf Skjæveland for fam. Torkildsen/Pedersen, Regimentveien 71 og 73, mottatt 26.03.2013

Viser til avtale fra 2006 mellom grunneiere og Stavanger Eiendom pkt. 1: « Det er en forutsetning for denne avtale at det reguleres inn og deles fra arronderede tomter på minimum 500 m<sup>2</sup> rundt det gamle våningshuset og på minimum 1000 m<sup>2</sup> rundt eiendommens nyeste våningshus.» Man ber om at områdeplanen følger opp avtalen. Det haster for tiltakshaver å få oppført erstatningsbolig. Man ser for seg enten makebytte med Stavanger kommune for tilsvarende areal man i dag eier vest for 38/3937 med felles avkjørsel eller at man beholder eksisterende eiendomsgrenser, gis tillatelse til riving av eksisterende bolig og tillatelse til ny som omsøkt.

Det gjøres oppmerksom på at det foreligger klage på byggesaksbehandlingen.

Kommentar

*Tas til orientering. Viser til pågående prosess.*

25 Sigbjørn Govern, gnr/bnr 38/47/147, mottatt 24.03.2012

Orienterer om at de fleste jordbruksområder er forpaktet bort i påvente av realisering. For øvrig anses det umulig å drive et langsiktig landbruk der man er avhengig av andre eiere, ikke kan få langsiktige avtaler eller foreta nødvendige investeringer.

Ber om å bli orientert om planene vest for områdeplan 2424 med avklaring av langsiktig grense for jordbruk. Jordbruksarealene på gnr/bnr 38/47/147 er krevende å drive, krever mye grøfting og er utsatt for hyppige oversvømmelser. Generasjonsskifte krever en rask avklaring på fremtidig arealbruk.

Kommentar

*Tas til orientering.*

26 Helge Skjørvestad, Høystensveien 3, mottatt 26.08.2013

Som eier av Patruljestien 25 ønskes to boligtomter fradelt eiendommen på 2050 m<sup>2</sup>.

Kommentar

*Grense for langsiktig jordbruk avklares i kommuneplan 2014-2029.*

27 Boreal Transport, mottatt 03.10.2013, 21.11.2013, 01.12.2014

Eiendommen er på 32 da, depot for 160 busser (32 gassdrevne) med verksted, service og 600 ansatte. Eiendommen anses strategisk godt plassert med 6 km til Stavanger sentrum, 5 km til SIS, 9,5 km til Forus, 15 km til Sandnes sentrum, 12 km til Stavanger flyplass – Sola.

Fremtidig potensiale/mål: ca. 240 busser, bussdepot under bakken med utbyggingsområde på bakken for bolig/næring/park/lek. Man ønsker å utvikle et kollektivsenter med bl.a. læreplasser for sjåfører, service og verksted ev sammen med Allservice samt utvikle et rehabiliterings- og treningssenter for arbeidstakere. Man vil bidra til utvikling av nye transportløsninger (el-busser, bane, m.m.). Man ser muligheter for å få til kortreist arbeidskraft, minimal tomkjøring, samarbeid og synergier innen



transport. Plasseringen anses også å kunne bidra positivt til at planområdet utvikles med kollektivsatsing, støtte opp om bydelsfunksjoner og prinsipper om 10-minuttersbydelen, parkering under bakken, trafikksikkerhet og tilnærmet bilfritt utbyggingsområde. Man tar sikte på en miljøvennlig atkomst også for busser.

I brev datert 01.12.2014 stiller Boreal spørsmål til det de anser som lav utnyttelse for sin eiendom. Det poengteres at konkurransen om fremtidig bussdepot for Nord-Jæren ikke er endelig avklart, samt at Boreal har behov for og ønsker fortsatt drift av sin virksomhet i området.

Kommentar

*Tas til orientering og henviser til svar gitt i møter med Boreal og sist i brev til Boreal datert 08.05.2015.*

*I planforslaget ligger Boreal sin eiendom som en del av den urbane bebyggelsen opp mot Revheimsveien. Ca. halvparten av Boreal sin eiendom reguleres til boligformål, og resterende til offentlig formål. Delen av eiendommen som reguleres til bolig ligger innenfor felt B1c og har en utnyttelse som muliggjør ca. 14 boliger per daa.*

*Om en regner boligutnyttelsen ut fra Boreal sitt totale areal, inkludert delen som reguleres til offentlig formål, tilsvarer dette ca. 7 boliger per daa.*

*Utbyggingsområdet som helhet ligger på 5 boliger per daa for å imøtekomme 4000 boliger. Utnyttelsen for Boreal sin eiendom ligger dermed godt over gjennomsnittet for området.*

*Kommunen har gjennom prosessen forholdt seg positiv til muligheten for å etablere et underjordisk bussdepot. Dette er en mulighet som vi ivaretar i nåværende planforslag, og som vi må få en endelig avklaring på i den videre planprosessen.*

28 Stavanger Tennisklubb, 06.06.2014

Gir et oppdatert bilde av behov både for antall baner og ift. et skissert romprogram.

Kommentar

*Tas til orientering. Områdets arealbruk blir utslagsgivende for all idrett ift. hva som kan innpasses. Følges opp videre i prosessen.*

29 Madla IL, 05.09.2014

Setter pris på god dialog med kommunen og tennisklubbe rundt utviklingen av idrettsområdet. Belyser fremtidig vekt, og at Madla IL er en stor klubb og har per i dag begrenset med mulig treningstid tilgjengelig per spiller. Det må ses på etableringen av enda flere fotballbaner på Madla-Revheim.

Kommentar

*Tas til orientering. Idrettsområdet er særs viktig – også med hensyn til å finne riktig balanse ift. idretts- og aktivitetstilbud. Tilgjengelig arealbruk blir avgjørende videre i prosessen.*

## **Innkomne merknader etter utleggelse**

### **OFFENTLIGE MERKNADER**

#### **Lyse infra, 13.08.2015**

Det må etableres et nytt høyspent fordelingsnett innen planområdet fra Madla trafostasjon. Det må etableres flere nye nettstasjoner innen planområdet. Detaljreguleringer må ta høyde for å sette av areal til nytt fordelingsnett og nye nettstasjoner. Nettstasjoner vil ha et arealbehov på mellom 16-30m<sup>2</sup>. Behov for noderom for fiberkabel sentralt plassert i området, ca. 20m<sup>2</sup>. Forsyningsnettet må være satt i drift før brukstillatelse for nye bygg. Statnett gir innspill til 300 kV linje og planlagt ny 420 kV kabel gjennom området.

#### **Kommentar**

Tas til orientering.  
Prosess og avklaringer for omlegging av kraftledningen tas i dialog med Statnett.  
Plassering av nettstasjoner løses på detaljreguleringsnivå.

#### **Avinor, 14.08.2015**

Planområdet ligger innenfor høyderestriksjonsflater i restriksjonsplanen for lufthavnen. Ut fra planlagt bebyggelse vil det ikke bli konflikt med høyderestriksjonsflatene. Området i sør har byggerestriksjonskrav (BRA-krav) med et høydekrav på 70moh. Konklusjon er at utbyggingen i området, inkludert bruk av anleggskraner, ikke vil ha uheldig effekt på lufthavnens flynavigasjonsinstallasjoner. Bruk av tårnkraner må følge gjeldende regelverk. Gul flystøysone må vises på plankartet som egen hensynssone.

#### **Kommentar**

Tas til orientering.

#### **NVE, 28.08.2015**

Minner om at kraftledninger med anleggskonsesjon er unntatt fra pbl, og innebærer blant annet at kommunen ikke kan vedta planbestemmelser om at eksisterende kraftledninger skal flyttes. Eksisterende 300 kV kraftledninger er dagens hovedkraftforsyning til Stavanger. Gjenværende levetid forventes å være på minst 20-30 år. Det må forutsettes at dagens kraftledninger opprettholdes, i påvente av at ny 420 kV forbindelse til Stavanger settes i drift, og det foreligger en langsiktig plan for fremtidig fornyelse/oppgradering av 300 kV-ledningen. Selv om kommunen eller utbyggere ønsker å finansiere kabling av kraftledningene, vil det kreve en konsesjonsbehandling som man ikke kan forskuttere utfallet av. Det er usikkert når områdereguleringsplanen kan gjennomføres. Utvikling og utbygging avhenger av at det evt. i fremtiden gis konsesjon for nye kraftledningsløsninger innenfor planområdet for at eksisterende hensynssone skal frigis. Det kan ikke vedtas planbestemmelse som forutsetter et bestemt konsesjonsvedtak.

Det vil kunne fremmes innsigelse på senere planstadium dersom hensynet til energiforsyningen ikke blir ivare tatt på tilfredsstillende måte.

#### **Kommentar**

Tas til orientering.

Omleggingen av dagens kraftledninger følges opp i tett dialog med Statnett, og NVE vil følgelig holdes oppdatert.

Reviderte bestemmelser er kvalitetskontrollert i samråd med Statnett og NVE.

Det er en forutsetning for utbyggingen at dagens kraftledning legges om, det er derfor rekkefølgekrav knyttet til at dette tiltaket må være gjennomført før enkelte felter kan bygges ut.

Reguleringsbestemmelsene legger ingen føringer for selve omleggingen ettersom et slikt tiltak er fristilt fra PBL og dermed regulerings rettslige virkning.

Planen synliggjør, i samråd med Statnett og konsulenter, en hensynssone som tar høyde for en evt. omlegging av kraftledningen i jordkabel gjennom planområdet. Dette er gjort for å gi alle parter en viss forutsigbarhet i den videre prosessen.

#### **Fylkesrådmannen – kulturavdelingen, 11.08.2015**

Tilrå dispensasjon fra fredningsvedtektene i kulturminneloven slik at området kan bygges ut i tråd med planen. Kulturminnene har en stor vitenskapelig verdi, og det forutsettes derfor at det gjennomføres arkeologisk undersøkelse av kulturminnene. Oversendes riksantikvaren for en dispensasjonsbehandling.

#### **Kommentar**

Tas til orientering.

Viser til positiv tilbakemelding vedr. Dispensasjonsvedtak fra riksantikvaren Avklaringer for utgravinger tas i dialog med fylkeskommunen.

#### **Eldrerådet, 01.09.2015**

Ønsker å få etablert en «demens-landsby» innenfor området, med beliggenhet tett opp til transport-aksene.

Det bør i planen finnes avsnitt som belyser de eldres behov for fremtidige boformer, rekreasjon og apparater for aktiviteter.

Det bør avsettes tomt for sykehjem.

#### **Kommentar**

Tas til orientering.

Demens-landsby er plassert i annet område innenfor kommunen.

Sykehjem kan innpasses innenfor lokalsenterområdet.

Planen tilrettelegger for boformer og uteområder med høy bruks- og rekreasjonsverdi for eldre.

Kommende detaljreguleringer vil definere dette på et mer konkret nivå. Krav til medvirkningsprosess sikrer at beboere og brukere kan komme med innspill og delta i den videre prosessen.

#### **Madla bydelsutvalg, 25.08.2015**

Saken tas til orientering.

Hvis Revheim skole flyttes, ønskes det å se et forslag på lokalisering ved ISS.

Sykehjemmet bør bygges i sørlige del av området.

### **Kommentering**

Tas til orientering.

Ny barneskole er plassert i tilknytning til ISS og idrettsområdet. Plasseringen er gjort med hensyn til skolekrets og best mulig sambruk av fasiliteter og arealer mellom skole og idrett. Et samlet skole- og idrettsområde gir en tydelig identitet til området.

### **Forsvarsbygg, 31.08.2015**

Viser til konfliktområde øst for o\_F1d hvor det er avsatt areal til gang/sykkelvei. Forsvaret har i dag tilkomst inn/ut av leiren i dette området, hvilket må opprettholdes med kapasitet og formål som dekker opp for ferdsel med lette / tunge kjøretøy.

Problematikken er varslet som del av innsigelse til plan 2492. Merknaden må også tas til følge i plan 2424.

### **Kommentar**

Tas til orientering.

Regulert gang- og sykkelvei kan brukes til adkomst som i dag.

### **Statens vegvesen, 03.09.2015**

Uttaler seg som vegeier og saken oversendes Fylkesmannen i Rogaland for videre samordning.

SVV jobber tett med kommunen når det gjelder plan 2492, kollektivfelt Ragbakken øst – Bråde. I denne planen foreligger det to alternativ for kryssløsning. Områdereguleringen viser til dette og presiserer at endelig kryssplassering bestemmes gjennom plan 2492.

Områdereguleringen viser kun forslag med en kryssløsning. SVV forutsetter at områdereguleringen ikke vedtas før kryssplassering er endelig bestemt i plan 2492. Dersom utfallet blir nytt kryss ved Kompani Linges vei vil områdereguleringen måtte omarbeides.

SVV forutsetter ellers at områdereguleringen tilpasser seg løsninger og prinsipper som ligger i plan 2492.

Er kritiske til at felt B2 kan bygges ut før kollektivfelt er på plass langs rv. 509. Det gis følgelig et sterkt faglig råd om å revidere rekkefølgematrisen på dette punktet.

I saksutredningen er det uttalt at fremkommelighet for bil vil bli prioritert. Det blir en merkelig formulering i lys av nullvekstmålet i NTP.

Understreker at viktige strategiske grep må gjøres i forhold til plassering av parkeringsanlegg. Eksempelvis at det blir lenger å gå til bilen enn til bussholdeplassen.

SVV forutsetter at Regimentveien omklassifiseres til kommunal veg allerede ved utbygging av første trinn innenfor områdereguleringen. Det gis faglig råd om å særskilt vektlegge trafiksikkerheten og løsninger knyttet til Regimentvegen, spesielt sett i forhold til skole og fritid.

### **Kommentar**

Tas til orientering.

Det vises til dialog og koordinering med Bussveien som gir en omforent løsning for den videre prosessen.

### **Funksjonshemmedes råd AU, 11.09.2015**

Det forutsettes at prinsippene om universell utforming blir ivaretatt i kvalitetsprogrammet.

#### **Kommentar**

Tas til orientering

### **Oppvekst og levekår, 11.09.2015**

10-minuttersbyen fremstår som et bærende prinsipp i planforslaget. Positivt i et folkehelseperspektiv at det er lagt opp til variert boligstruktur og nærmiljø med variert tilbud. Godt eksempel på byutvikling som gjør sunne valg enklere for innbyggerne.

Det er viktig med tett og godt samarbeid med fagstab vedr. videre planlegging av ny barneskole, to nye barnehager og sykehjem.

Støyforhold må utredes spesielt når enkelte boliger får støy fra to sider og tiltak må gjøres i fasade. Fotballbaner må ikke sjenere omkringliggende boliger med lys og støy.

#### **Kommentar**

Tas til orientering.

Det er avholdt flere koordineringsmøter mellom fagområdene for å sikre best mulig plassering og at viktige kvaliteter blir ivaretatt i planleggingen av barneskole, barnehager og sykehjem.

### **Ivar KS, 11.09.2015**

Orienterer om ny hovedvannledning. Detaljplanlegging av trase for ny hovedvannledning vest vil starte for fullt i 2016.

#### **Kommentar**

Tas til orientering.

Følges opp i egen prosess.

### **Eldrerådet AU, 17.09.2015**

Sterkt opptatt av å få etablert en "demenslandsby", og mener området er særdeles godt egnet. Det bør derfor avsettes tilstrekkelig nok areal til en slik institusjon, med plassering tett opp til transportaksene.

Kollektivtransport vil være et viktig element, og det må foretas analyser over reisemønster.

Det må finnes avsnitt som belyser de eldres behov for fremtidige boformer, rekreasjon og apparater for aktiviteter. Det bør avsettes tomt for sykehjem.

#### **Kommentar**

Tas til orientering. Viser til merknad fra eldrerådet med kommentar.

### **Statnett**

Svarer på vegne av Lyse sentralnett AS som er eier av 300kV kraftledningen det er snakk om.

Det at kommunen allerede nå ser på trasemuligheter for eventuelle omlegginger av ledningsnett, vil kunne bidra inn i en mulig fremtidig konsesjonsprosess etter energiloven.

Statnett har overordnet ansvar for forsyningssikkerheten. Lyse-Stølaheia har derfor første prioritet, og endringer i eksisterende ledningsnett kan ikke gjøres før denne traseen er etablert.

Forutsatt endelig konsesjonsvedtak i 2016, har Statnett mål om at den nye forbindelsen Lyse – Stølaheia er klar i løpet av 2020.

Statnett har startet konseptvalgutredning for fremtidig kraftforsyning i Sør-Rogaland.

Ut fra kraftforsyningens behov og forventet teknisk levetid, vil dagens 300 kV-ledning over Madla-Revheim være i effektivt bruk frem til 2030-40. Kostnaden for en forsert reinvestering med mulighet for andre tekniske løsninger kan trolig ikke legges inn som grunnlag for nettleie i sentralnettet. Merkostnader vil dermed trolig måtte dekkes inn av kommunen eller boligutviklere.

Statnett vil i pågående KVV vurdere tekniske og økonomiske forhold for en mulig omlegging over Madla-Revheim området. Statnett har ikke vurdert traséene foreslått i plan 2424. Detaljer rundt omlegging må behandles i en konsesjonsprosess etter energiloven.

Det er et mål å forhindre eller redusere antall nye boliger, barnehager og skoler nær høyspentanlegg i tråd med strålevernforskriftens krav om at all eksponering skal holdes så lav som praktisk mulig.

Hensynssonen rundt kraftledningen kommunen foreslår i denne planen kan være hensiktsmessig med tanke på boligbygging. Ut fra myndighetenes retningslinjer er imidlertid denne hensynssonen unødig stor for å bruke arealene som grøntområder med friluftsmål.

#### **Kommentar**

Tas til orientering.

Viser også til merknader fra Lyse og NVE, med kommentarer.

Kommunen har i tett dialog med Statnett definert en omforent videre prosess for håndtering av kraftledningen.

Reguleringsplanen gir ingen føringer for selve omleggingen, men definerer en hensynssone som håndterer en evt. fremtidig omlegging av kraftledningen til jordkabel gjennom planområdet.

Dette er gjort for å synliggjøre en anbefalt, og omforent, trasé for jordkabel derom denne skal gå gjennom planområdet.

Det er et mål at løsningen for en fremtidig omlegging er i minst mulig konflikt med arealer som må ha høy bruksverdi for områdets beboere, og som ikke er i konflikt med overvannshåndtering, flomveier og infrastruktur.

Reguleringsbestemmelser er kvalitetssikret av Statnett.

Viser til at Statnett har omleggingen som del av sin prosjektportefølje. Kommunen vil ha en tett dialog med Statnett i den videre prosessen.

#### **Fylkesrådmannen, 21.09.2015**

Planforslaget svarer godt på utfordringer om å lage en framtidsrettet bydel i Stavanger, og kan danne et godt grunnlag for en god byutvikling.

Byutvikling bør skje med stor innsats med utbyggingsrekkefølge rettet fra nord mot sør. Dette bør gjenspeiles i rekkefølge av utbyggingen, men også sett i forhold til andre utbyggingsområder.

Utfordringer:

Fylkesrådmannen er enig i kommunens vurdering om at beste løsning for omlegging av kraftledning er til kabel i tunnel.

Kommunen vurderer at midtstilte kollektivfelt er en bedre løsning for å skape et urbant bygrep som bedre muliggjør byutvikling langs aksene. Sidestilt kollektivfelt ligger fast, og blir ikke revurdert.

Kryssløsning i plan 2424 må avvente avgjørelse om kryssplassering i plan 2492. Fylkesrådmannen er enig i vektlegging av en sterk grønt-akse i forlengelse av Kompani Linges vei.

Nytt bussdepot bygges på forus. Boreals tomt er en sak mellom selskapet og kommunen.

Fylkesrådmannen er enig i kommunens plan for høy tetthet opp mot hovedkollektivåren.

Kommunen bør gjøre en markedsmessig vurdering av å legge om dagens kollektivtrasé (rute 29) Madlasandnes – sentrum til Regimentveien. Fylkesrådmannen er skeptisk til forslaget, ettersom det synes som dagens rute 29 dekker planområdet tilnærmet like bra, uten at det slår negativt ut for området ved Madlaleiren.

### **Kommentar**

Tas til orientering.

Kommunen har tett dialog og koordinering med SVV opp mot Bussveien.

Det er et viktig grep å starte utbyggingen i og nær lokalsenteret. Det er også et viktig grep å starte utbyggingen før Bussveien er ferdigstilt, slik at kvaliteter i nærmiljøet kan begynne å bygges opp. Det sikrer også vekst langs Bussveiaksen, og hindrer at utbygging ikke skjer utenfor Bussveiaksene – i påvente av at denne ferdigstilles. Dette er et nøkkelement i samordnet areal- og transportplanlegging. Satsingen må skje parallelt, og støtte opp om hverandre – på den måten sikrer man gode kvaliteter og en helhetlig tilnærming til byutvikling.

Kommunen foreslår ikke at rute 29 legges om i ny trasé. Planen tar kun høyde for en mulig fremtidig omlegging dersom brukergrunnlaget i en fremtidig situasjon fordrer en slik omlegging.

### **Kommuneplan**

#### **Næring**

Utlagt planforslag med 4000 boliger, kan gi 10 000 bosatte og en arbeidsstyrke på 6000. Minimum 20000m<sup>2</sup> næring gir 500 arbeidsplasser ved 40m<sup>2</sup>/arbeidsplass.

Ubalansen mellom arbeidsstyrke og arbeidsplasser i vestre del av Stavanger øker som følge av planforslaget med mer enn 50 %.

En modell med lokalisering av næring der vi i dag har pådrivere, kan være en modell for å redusere ubalansen mellom næring og bolig.

Næringsandelen bør vurderes økt.

Områder som i planforslaget er avsatt til boligformål bør åpnes for næring fram til oppstart av boligutbygging. Bestemmelsene bør åpne for kombinert formål bolig/næring i utvalgte områder.

#### **Lokalsenter**

Planforslaget gir en god konkretisering av nytt lokalsenter. Kommuneplan ønsker at ordlyden i planbestemmelsene strammes noe opp. Eksempelvis at gradvis handelsetablering er knyttet til omfanget av boligutbygging i området. (Eksempelvis ved terskelverdi). Det bør presiseres at boliger i førsteetasje ut mot Revheimsveien ikke tillates. Begrepet kjøpesenterstruktur bør konkretiseres bedre i planen.

## Skole

Dersom det skal tillates oppført 500 boliger, med potensielt 150 elever, må det sannsynliggjøres at Hafrsfjord skole kan betjene disse elevene.

## Bussveg

Kommuneplan mener det er naturlig å knytte et rekkefølgekrav til fullføring av gjennomgående kollektivprioritering i og fra Stavanger sentrum til utbyggingsområdet.

## Bolig

Boligprogrammering bør beskrives og begrunnes slik at brukere av planen forstår hensikten med programmeringen.

Bestemmelsene bør strammes opp slik at de fungerer som tilstrekkelig virkemidler for gjennomføring av programmeringen, men de må også åpne for avvik.

Kvalitetsprogrammet bør gi innføring i hvilke utfordringer som skal håndteres og hvordan utfordringene skal møtes.

4.4.1 stiller krav om å redegjøre for boligprogrammering basert på føringer i kvalitetsprogrammet. Kravet må legges inn i punkt 2 som plankrav, som skal utarbeides ved detaljreguleringer.

5.2.5-7 fastsetter boligtyper. Bør utvides til også gi føringer for andeler av husholdningstyper i boligfeltene.

Forslag til omformulering av tekst til kvalitetsprogrammet. Se vedlegg.

### **Kommentar**

Tas til orientering, og viser til dialog og avklaringsmøter. Merknaden vurderes i hovedsak imøtekommet.

### **Fylkesmannen, 22.09.2015**

Stiller seg bak fylkeskommunens uttalelse innen felles ansvarsområder.

Fylkesmannen gir faglig råd om at alternativ 1 (kabel i tunnel) velges som løsning for omlegging av kraftledning.

Er kjent med diskusjonen mellom kommunen og Statens vegvesen om hvilken kryssløsning som kan håndtere hensynet til bussveg og grøntdrag best i dette området.

Viser til uttalelse fra NVE om at kraftledninger med anleggskonsesjon er unntatt fra Plan- og bygningsloven. Dette innebærer blant annet at kommunen ikke kan vedta planbestemmelser om at eksisterende kraftledninger skal flyttes.

Gir faglig råd om at bestemmelser knyttet til håndtering og bruk av matjord/overskuddsjord tas inn i bestemmelsene. Ber om tilbakemelding.

### **Kommentar**

Tas til orientering.

Viser til merknader fra NVE, Statnett og SVV, med kommentarer.



Planen gir ingen føringer for selve omleggingen av dagens kraftledning. Kommunen har i tett dialog med Statnett definert en hensynssone som kan håndtere en evt. fremtid omlegging av kraftledningen gjennom planområdet.

En omlegging til kabel i tunnel vil være den beste løsningen ut fra en byplanmessig vurdering. Dette ligger utenfor det som reguleringsplanen skal og juridisk kan håndtere. En endelig løsning for omleggingen må derfor avklares på overordnet nivå.

Faglig råd om håndtering av matjord/overskuddsjord er fulgt opp og tatt med i bestemmelsene.

### **Statlig samordnet uttale, 22.09.2015**

Samordnet uttale er fra Fylkesmannen, Statens vegvesen, NVE og Avinor.

Statlige faglige råd:

Fylkesmannen:

Alt. 1 for omlegging av kraftledning blir valgt.

Bestemmelse om håndtering av matjord/overskuddsjord tas inn i planen.

SVV:

Revidere rekkefølgematrise når det gjelder B2. Utbygging bør avvente til nye kollektivfelt er på plass.

Trafikksikkerhet blir særskilt vektlagt i den videre planleggingen tilknyttet Regimentveien.

NVE stiller spørsmål ved kommunens hjemmel for planbestemmelser om at eksisterende kraftledninger skal flyttes. Fylkeskommunen ber kommune og NVE om å samarbeide om å finne en omforent juridisk løsning med bestemmelser evt. retningslinjer om flytting av kraftledninger.

### **Kommentar**

Tas til orientering.

Viser til kommentarer fra de respektive instansene og kommentarer til disse.

Alle forhold er avklart i dialog- og koordineringsmøter.

### **PRIVATE MERKNADER**

#### **Madla IL, 03.09.2015**

Mener det ikke legges til rette for netto økt banekapasitet. Stiller spørsmål til planlagte tennishaller, og om ikke disse kan være flerbrukshaller som også Madla IL kan bruke for å sikre helårstilbud.

Situasjonen per i dag er sprengt banekapasitet hvor deler av trenings- og kampavvikling må løses i Randaberg kommune.

Fremtidig utvikling i området kan bety en dobling av antall medlemmer og fremtidig kapasitetsbehov.

Ønsker dialog med kommunen, tennis-klubben, og andre aktører for å sikre best mulig arealutnyttelse for både innen- og utendørs arealer. Stiller også spørsmål til hvor planlagt fotballhall ved Revheim ungdomsskole finnes i planen.

Stiller også spørsmål til idrettshuset og parkeringsmuligheter – spesielt når flere arrangementer pågår samtidig.

Ønsker snarest en nærmere dialog med kommunen for å sikre økt banekapasitet for en økt medlemsmasse.

#### **Kommentar**

Tas til orientering.

Viser til dialogmøter og avklaringer med idrettsavdelingen.

#### **Inger Helen Fredvik Torkildsen / Helge Torkildsen, 06.09.2015**

Viser til avtale med kommunen om at Regimentveien 71 og 73 skal bestå. Forutsetter derfor at huset på 71 endres til å videreføres i planen for Madla-Revheim.

Ber om at grensen til o\_F4 flyttes nærmere Regimentveien 71/74, slik at intensjonen i inngått avtale mellom undertegnede og kommunen opprettholdes.

Er skeptisk til at Regimentveien blir hovedtrase for gjennomkjøring. Veien kan stenges for gjennomkjøring, ønsker videre sikre overganger og fartsreducerende tiltak. Det beste er å vurdere en helt annen trase for gjennomkjøring.

Dersom høyspentlinjen omlegges til kabel gjennom området vil den fortsatt være en utfordring for generasjoner fremover. Da luftlijen ble realisert var de fleste innbyggerne på Madla skeptiske til den tekniske løsningen. Den eneste bærekraftige løsningen er tunnel.

En kabelløsning i Regimentveien vil i stor grad kunne berøre Regimentveien 71, og således komme i konflikt med tidligere omtalt avtale.

#### **Kommentar**

Tas til orientering.

Viser til dialogmøter og pågående prosess.

#### **Hafsrby AS, 07.09.2015**

Utforming av rekkefølgekravene er en sentral problemstilling. Det er tunge krav som må bli rettferdig fordelt på utbyggingsområdene. Dersom nærliggende felt drar nytte av elementer i planen, må disse kostnadene bindes opp i gjeldende planer.

Oppfatter at pkt. 2.3 i bestemmelsene skal sikre denne målsettingen gjennom plan for trinnvis utbygging, nettopp fordi pkt. 3.13 åpner opp for avvik fra fastsatt rekkefølgematrise.

SK skal godkjenne plan for trinnvis utbygging, og dette kan fort bli et enkeltvedtak. Forslagstillere kan lett bli møtt med at dette i realiteten dreier seg om endring av vedtatt plan – og derfor må gjennom samme planprosess for å vedtas. Rammene for en plan for trinnvis utbygging bør gis i bestemmelsene. Hafsrby har forslag til formulering av en slik bestemmelse.

Ulike gjennomføringsmodeller har vært drøftet i planprosessen.

Urbant jordskifte er lite praktisert i Stavanger, og har kompliserte regler. Rekkefølgematrisen tilrettelegger for en fordeling av kostnader til infrastruktur, og det er dermed ikke gitt at det er hensiktsmessig å ha en bestemmelse om urbant jordskifte.

Som følge av avtaler med grunneier av gnr. 39 bnr. 28 og 191, bes det om at gårdstunet på 39/28 med 3 daa stor tomt, og bolighus på 39/191, videreføres og ivaretas i det videre planarbeidet.

Uheldig med stor skjæring og bratt friområde OF7. Revheimsvegen burde i stedet kunne heves. Høyspenttraséen må flyttes slik at den unngår bratte skråninger.

Uheldig å regulere inn området H560\_4 som bevaringsverdig naturområde. Det gjør det vanskelig å gjennomføre nødvendig masseutskifting og fremføring av VA-ledninger.

Noe av bebyggelsen er markert med kryss som markerer rivning, mens andre ikke har det. Hva er tanken bak dette?

Flere punkter i bestemmelsene har en ordlyd som gjør gjennomføringen vanskelig. Hafrsby gir innspill til flere omformuleringer. Se vedlegg.

#### **Kommentar**

Tas til orientering.

Viser til dialogmøter og god samarbeidsprosess.

Gjennomføringsaspektet av planen er nøye belyst, og innspillene er grundig gjennomgått i samråd med utbyggere og Stavanger Utvikling KF. En del av de store investeringskostnadene er knyttet til overordnede rekkefølgekrav.

Det har vært kommunens mål å utarbeide et omforent planmateriale som sikrer høy kvalitet, nødvendig fleksibilitet og høy gjennomføringsevne.

Videre avklaringer tas i dialogmøter knyttet opp mot kommende detaljreguleringer.

#### **Jostein Ullestad, 08.09.2015**

Bemerket at det er arealbesparende og bra for området å legge innendørs- og utendørs tennisbaner over hverandre.

Tidligere var det et grønt område som strakk seg fra Stokkavannet til Hafrsfjord. Dette synes nå å flyttes mer mot midten av planområdet. Dette gjør at dagens bebyggelse presses mellom ny bebyggelse, vei og Madlaleiren. Kontakten med det grønne forsvinner. Ønsker å definere en grønn sone mellom Kompani Linges vei og ny bebyggelse, med vegetasjon som busker og trær. Det vil gi en stor gevinst til området som en helhet.

Ønsker å vite høyden på bebyggelsen inn mot Kompani Linges vei i sør.

Kan adkomst til nytt utbyggingsområde i sør, ved BT1, flyttes lenger sørover?

Ønsker at det sikres skjerming mot støy og trygg adkomst i byggeperioden.

#### **Kommentar**

Tas til orientering.

Grønnstrukturen er mer sentrert i planområdet. Dette skyldes flere grunner, men den viktigste er kanskje grunnforholdene i området. Bebyggelsen er plassert i områder hvor det er gode forhold til å kunne bygge.

Det gjør også at det åpner seg et stort landskapsrom i områdets senter – tett på skole og idrett, og lett tilgjengelig fra alle boligområdene som ligger rundt. På den måten blir grønnstrukturen elementet som binder alle områdene sammen.

Det stilles krav til grønn beplantning langs Kompani Linges vei. Maks høyder i dette området er 4 etg. Utnyttelsen tilsier variasjon mellom 2-4 etg.

**Boreal Transport AS / Revheim Eiendom AS, 08.09.2015**

Viser til tidligere korrespondanse og tilsendt høringsvarsel 26.06.2015.

Merknader er tidligere frembrakt i brev av 01.12.2014 og 13.03.2015.

Hovedpunkter:

Ønsker næringsformål regulert på egen eiendom. Ønsker å fortsette dagens næringsvirksomhet.

Depotløsninger er lite utredet i planen. Boreal har fortsatt depot inklusiv kontorfasiliteter for konsernets øvrige virksomhet.

Mener det ikke er gjort noen fullgod undersøkelse av mulighetene for å fortsatt ha et depot i området, verken full størrelse eller redusert variant.

Tomt og utbyggingsareal er ikke optimalisert ved en evt. realisering av planen. Det virker som de profesjonelle aktørene og eiendomsutviklerne har kommet langt bedre ut av reguleringsprosessen. Tomten ble kjøpt så sent som i 2012, med tanke på å ivareta Boreals drift og fremtidig ekspansjon.

Tomten er 30,7 daa, og i planforslaget er over halve tomten avsatt til formål som ikke har økonomisk utviklingspotensial. Dette strider mot signaler i ny kommuneplan og regionalplanen, som åpner for inntil 200% utnyttelse i denne typen områder. Det kunne gitt en utbygging på 60000m<sup>2</sup> for Boreals eiendom. Planforslaget tillater 20000m<sup>2</sup>, altså 1/3 av mulig utbyggingsareal. Gjennomsnittlig utnyttingsgrad blir på 65%.

Manglende næringsformål, manglende innregulert depot og kraftig redusert utbyggingsareal gir ikke insentiv for Boreal til å utvikle eiendommen. Det mest gunstige er å fortsette dagens drift med bussdepot på bakkeplan.

Det må videre sikres nødvendige og effektive adkomstforhold i planens gjennomføringsfase og driftsfase, samt at det ikke legges hindringer for fortsatt drift og utvikling av virksomheten på eiendommen.

Tidshorizonten for realisering av området er viktig. Kommunen anbefales å avklare fremdrift for bygging og utrede bruk underveis, slik at det ikke hindres fortsatt bruk av eiendommen til næringsvirksomhet.

Boreal støtter kommunens anbefaling om midtstilt kollektivfelt for Revheimsveien.

Innspill til bestemmelser fremkommer i vedlegg.

Ber om at merknader blir ivaretatt og hensyntatt i revisjon av planen. Boreal deltar gjerne i møter.

**Kommentar**

Tas til orientering.

Viser til dialog- og koordineringsmøter.

Kommunen har satt pris på innspill og samarbeidet som har vært i prosessen. Det er komplekse forhold i en reguleringsprosess, og interesser og plangrep må vurderes opp mot overordnede målsettinger. Boreals eiendom ligger midt i hjertet av området. Tett opp mot idrett, barneskole, Internasjonal skole og nytt boligområde. I en slik situasjon er det utfordrende å imøtekomme behovene for et bussdepot. Vurderingene opp mot bomiljø og byutvikling gjør det vanskelig å innpasse et bussdepot på gateplan. I en bymessig situasjon vil det utgjøre en stor barriere. Til 1. gangs behandling holdt vi det åpent å kunne vurdere innpassingen av et underjordisk depot. Etter dette ble det regionale bussdepoet plassert på Forus. Et bussdepot kun for Boreals private busser vil være svært kostbart å innpasse i et underjordisk depot, spesielt sett i sammenheng med

infrastruktur og den bymessige situasjonen. Gjennomføringsaspektet til et slikt depot er derfor vurdert å ha en forholdsvis stor risiko.

Boreal vil kunne fortsette sin virksomhet i en midlertidig situasjon.

Eiendommen faller inn under samme utnyttelsesgrad som for andre utbyggere. Lokalsenteret, med beliggenhet helt opptil Bussveien, har en noe høyere utnyttelse.

Det vises til pågående prosess- og koordineringsmøter med Stavanger Utvikling KF og kommunen.

### **Tore og Birgit Haugen, 08.09.2015**

Det er positivt at planforslaget i stor grad gir skjerming fra støy for hoveddelen av eksisterende beboere i Kompani Linges vei.

Undertegnede får derimot en urettmessig belastning knyttet til det nye utbyggingsfeltet, ved at avkjøringen fra Kompani Linges vei ligger tett opp mot huset. Soverom og uteareal er sørvestvendt i 2-3 etasje. En tradisjonell støyskjerm vil ikke redusere støybelastningen.

Kompani Linges vei hadde tidligere utkjøring i begge ender, men den nordlige enden ble stengt grunnet trafiksikkerhet. De sørliggende husene i Kompani Lingesvei fikk dermed økt trafikkbelastning.

Det nye feltet, og private aktører, må ta en større andel av trafikkbelastningen.

Det fremmes alternative forslag som vil kunne bidra til bedre og mer helhetlige løsninger – for både nye og eksisterende boliger. Se vedlegg utarbeidet av Job arkitekter.

Ber om at forhold til eksisterende boliger i Kompani Linges vei vektlegges i byggeperioden.

Ved å bygge boliger nærmest Kompani Linges vei først, vil disse fungere som støyskjerm for videre utbygging innover i feltet. Ber også om at riggområdet legges i god avstand fra Kompani Linges vei.

### **Kommentar**

Tas til orientering.

Viser til dialogmøter og gode innspill.

Planen søker å ivareta nye boliger og eksisterende boliger på best mulig måte.

Endelig adkomstløsning for B2 må tas i forbindelse med detaljreguleringen. Innspill knyttet opp mot dette bør gis som del av detaljreguleringsprosessen.

Adkomst til B2 skal ikke øke trafikk- og støybelastningen for eksisterende boliger langs Kompani Linges vei.

### **Cecilie Fredvik Torkildsen, 10.09.2015**

En omlegging til jordkabel langs Regimentveien vil affisere en rekke eneboliger langs Regimentveien. Det er beskrevet en 20 m sikringszone på hver side av en slik ledning. Dette vil affisere skolegården, idrettsbaner og en rekke boliger. Dette er det ikke gjort noen videre beskrivelse eller vurdering av. Det fremstår som et veldig dårlig alternativ.

Planforslaget legger opp til rivning av bolig med gnr 38 bnr 3936. Dette er i strid med tidligere avtale med kommunen om at denne og bnr 3937 skal videreføres.

Det er en rekke bøketrær som bør bevares nære eiendommen. Det samme gjelder furutrær. En befaring bør foretas, og bevaring sterkt vurderes.

Regimentveien bør degraderes til kommunal vei. Den bør også stenges for gjennomkjøring i og med at dette er en skolevei både for elever i barne- og ungdomsskolen. Tiltak bør iverksettes før reguleringsplanen iverksettes; eksempelvis fartshumper fra Madla idrettshus og til rundkjøringen med Madlasandnes.

#### **Kommentar**

Tas til orientering.

Viser til dialogmøter og pågående prosess.

Planen legger ingen føringer for en omlegging av kraftledningen. Dette tiltaket vil være en egen prosess som Statnett vil ha ansvaret for.

Byplanmessig vil en omlegging til kabel i tunnel være en bedre løsning for alle boliger innenfor planområdet. Tiltak knyttet opp mot kraftledninger er fritatt fra plan og bygningsloven, og ligger utenfor de forhold som reguleringsplanen kan gi juridiske føringer til. Planen tar derfor kun høyde for å kunne håndtere en evt. omlegging av kraftledningen til jordkabel gjennom planområdet. Den anbefalte traséen for dette er vist som hensynssonen dels langs Regimentveien. Hensynssonen er definert med bredde som tar høyde for høyst tenkelig utfall på magnetfeltet. Hvor stort dette blir vet man ikke før Statnett har definert en teknisk løsning og gjort beregninger for denne. Det kan gjøres tiltak som reduserer magnetfeltet betraktelig.

Det er et mål at løsningen for en fremtidig omlegging er i minst mulig konflikt med arealer som må ha høy bruksverdi for områdets beboere, og som ikke er i konflikt med overvannshåndtering, flomveier og infrastruktur.

#### **Eriksen, 11.09.2015**

En konsekvensutredning har flere formål.

Synliggjøre konsekvensene for et tiltak/plan for natur-, miljø- og samfunnsinteresser.

Opplyse berørte parter om tiltaket og hvilke konsekvenser en iverksetting kan få.

Foreslå avbøtende tiltak som vil redusere de negative konsekvensene eller styrke de positive konsekvensene.

Gi beslutningstakere nødvendig grunnlag for å ta beslutninger.

0-alternativet skal beskrive dagens situasjon eller situasjonen i forkant av at tiltaket iverksettes.

Derfor er det merkelig å tillegge 0-alternativet negativ konsekvens som er gjort i enkelte temaer.

De to forslagene som er konsekvensutredet er marginalt forskjellige, med alternativ føring av høyspentledning som eneste forskjell. Uheldigvis er det ikke gjennomført noen vurdering av utbyggingsforslagene, noe som er nødvendig for å synliggjøre konsekvensene av en utbygging i området. Dersom ikke dette er tenkt gjennomført på senere tidspunkt, er ikke utredningen som nå er på høring relevant og representativ. Flere temaer er ikke utredet, og flere må oppdateres.

Det synes som vurderingene beskriver hvilke innvirkninger deltemaet vil ha på plan 2424 istedet for å synliggjøre hvilke innvirkninger planen vil ha på deltemaer.

Metoden for KU skissert i Statens Vegvesen Håndbok 140 er velkjent og baserer seg på vurderinger av en reseptor/mottakers verdi, omfang av tiltak og hvilke konsekvenser tiltaket vil få for den enkelte reseptor. For noen deltema følger ikke utredningen metoden skissert i håndbok 140.

Etterlyser faglig kompetanse innen de enkelte deltemaer.

#### **Kommentar**

Tas til orientering.

Et konkret tiltak som det kreves konsekvensutredning for vil følge metodikken du beskriver. En områderegulering som er i tråd med overordnet plan og arealformål vil ha en konsekvensutredning som er beskrivende av karakter. KUen vurderer planen opp mot tematiske målsettinger og føringer i overordnede planer og retningslinjer.

De arealmessige forholdene, altså endringen fra jordbruk til utbyggingsområde, ble håndtert på kommuneplannivå og er derfor tidligere konsekvensutredet.

0-alternativet er dagens situasjon fremskrevet i tid. For enkelte tema kan dette gi et negativt utslag ift. overordnede målsettinger. Dette vil for eksempel gjelde fortetting langs kollektivaksen generelt, og spesielt langs bystrukturerende kollektivakse RV 509.

#### **Masiv AS, 15.09.2015**

Ønsker at det vurderes en differensiering i bestemmelsene for felt S1a. Grunneier har som intensjon å etablere en handels- og næringsfunksjon i første fase av lokalsenteret. Stiller derfor spørsmål rundt fremdrift og heftelser for denne første etappen.

Dette gjelder spesielt kravet til detaljplaner og rekkefølgebestemmelser.

Videre følger kommentarer og spørsmål til reguleringsbestemmelser. Se vedlegg.

#### **Kommentar**

Tas til orientering.

Viser til dialogmøter og godt samarbeid.

Viser til merknad fra Hafrsby AS, med kommentar.

Videre avklaringer tas i forbindelse med detaljreguleringsprosessen.

#### **Marit og Haim Benjosef, 27.09.2015**

Ønsker ikke å miste eksisterende parkering og bebyggelse. Har behov for adkomst både til varelevering og kunder. Parkeringsbehovet vil være ca. 80-90 biler i både en midlertidig fase, og når veien er ferdigstilt.

Eksisterende butikker gjør det bra, men planene med usikre adkomstmuligheter og evt. rivning av bygg gjør framtidsutsiktene usikre.

#### **Kommentar**

Tas til orientering.

#### **Tony Andreas Hordvik, 11.09.2015**

Regimentveien må utformes slik at strekningen oppleves som en 40-sone. Innsnevring og andre fartsreducerende tiltak må etableres. Det må gjøres mindre attraktivt å benytte Regimentveien som raskeste vei til Revheimsveien, dersom hastigheten er høy nok. Det må vurderes om det høye antallet busser (merk at dette er trafikk til og fra bussdepotet og ISS, da det ikke finnes kollektivtilbud i Regimentveien) og andre tunge kjøretøy, er forenelig med 40-sonen og myke trafikanter. Plan 2424 har en markant profil på å ivareta gående og syklende på de nye områdene. Det er uklart og vanskelig å gjenkjenne denne profilen i planene for Regimentveien. Ber derfor om at dette innspillet kan bidra til en god plan for Regimentveien.

**Kommentar**

Tas til orientering.

Regimentveien er foreslått nedgradert til kommunal vei, og utbedres med fortau og sykkelfelt. Trafikksikringstiltak følges opp av transportavdelingen.

**Helga Vossing-Lahmeyer, 10.09.2015**

Viser til tomt for Alvasteinveien 18. Bakenforliggende åker er hevet ca. 0.5 meter. Dette samsvarer sannsynligvis ikke med registrerte høyder. Usikkert hvilke eventuelle konsekvenser dette har for høyder for ny bebyggelse.

Bordtennisplater kan være et innspill i friområdet. Det er tilnærmet vedlikeholdsfritt, krever lite utstyr og gir ungdommen en god møteplass. Også fritt tilgjengelig sted for ballspill, med fast undergrunn og basketballkurv.

**Kommentar**

Tas til orientering.

**Tormod Skåren, 07.09.2015**

Konsekvensutredningen har ikke behandlet dagens barnevernsinstitusjon - akuttmottak som i dag ligger innenfor det aktuelle utbyggingsområdet. Fremtidige planer for akuttmottaket må også inkluderes i utredningene

**Kommentar**

Tas til orientering.

Planen endrer ikke arealbruken i området til barneverninstitusjonen.



## **Innkomne merknader etter begrenset høring 01.09.2017**

### **OFFENTLIGE MERKNADER**

#### **Madla bydelsutvalg, 14.09.2017**

Saken tas til orientering.

Ber om å få utsatt merknadsfrist til etter møtet i bydelsutvalget 26. september.

#### **Kommentar**

Tas til orientering.

Madla bydelsutvalg får utsatt merknadsfrist til etter møtet i bydelsutvalget.

#### **Stavanger kirkelige fellesråd, 22.09.2017**

Stavanger kirkelige fellesråd mener at Revheim gravlund og Revheim kirke ivaretas i reguleringsplanens beskrivelse i punkt 3.1.1 og punkt 5.2.7. Når kraftlinjen legges i tunnel kan hele gravlundens areal brukes til gravfelt. Dagens kraftlinje gjør at flere hundre graver ennå ikke kan tas i bruk. Med gravlunds- og kirkegrense til felt B5 er det svært viktig at det tas særlige hensyn når dette skal bebygges.

#### **Kommentar**

Tas til orientering.

#### **Lyse Elnett AS, 19.09.2017**

Viser til brev datert 13.08.2015

Følgende kommentar:

Det må etableres et nytt høyspent fordelingsnett innen planområdet fra Madla trafostasjon.

Det må etableres flere nye nettstasjoner innen planområdet.

Detaljreguleringer må ta høyde for å sette av areal til nytt fordelingsnett og nye nettstasjoner.

Nettstasjoner vil ha et arealbehov på mellom 16-30m<sup>2</sup>.

Behov for noderom for fiberkabel sentralt plassert i området, ca. 20m<sup>2</sup>.

Forsyningsnettet må være satt i drift før brukstillatelse for nye bygg.

Statnett gir innspill til 300 kV linje og planlagt ny 420 kV kabel gjennom området.

#### **Kommentar**

Tas til orientering.

Prosess og avklaringer for omlegging av kraftledningen tas i dialog med Statnett.

Plassering av nettstasjoner løses på detaljreguleringsnivå.

#### **Fylkesmannen i Rogaland, 22.09.2017**

For å bedre lesbarheten i plankart og bestemmelser har fylkesmannen et faglig råd om å føre på min- maks% utnyttelsesgrad, samt antall boliger per dekar i planforslaget. Fylkesmannen legger til grunn at området det vises til i § 3.10 med høy arealutnyttelse ligger i øvre sjiktet i forhold til regional- og kommuneplan. Videre legges det til grunn at resterende del av planområdet får en høy utnyttelsesgrad i samsvar med Regionalplan for Jæren og kommuneplanen.

I § 3.9 åpnes det opp for at delfelt S1a og B1a kan bygges ut før bussveien har sammenhengende kollektivfelt fra planområdet til sentrum. Dette bygger opp under en bilbasert utbygging. Fylkesmannen har faglig råd om at unntaket for delfelt S1a og B1a tas ut av § 3.9 og 3.10 i bestemmelsen.

Fylkesmannen ber om at § 3.2 sikrer at matjord/overskuddsjord fra tiltakene skal håndteres lokalt.

Fylkesmannen har faglige råd om:

- At delområdene S1a og B1a ikke kan bygges ut før egne kollektivfelt er etablert på rv. 509
- At det påføres min-maks% BRA og boliger per dekar på plankart for bedre lesbarhet
- Markering av delområder i plankartet for arealer med høy utnyttelse
- Presisering av bestemmelse § 3.2 om lokal omdisponering av matjord

### **Kommentar**

Tas til orientering. Viser til reviderte bestemmelser og kvalitetsprogram.

Utnyttelsen er vist som høyeste tillatt m<sup>2</sup> BRA innenfor delfeltet.

§ 3.9 er revidert. S1a og B1a tillates utbygd med inntil 200 boliger og detaljhandel/næring i tråd med en hver tid gjeldende kommuneplan. Dette er avklart i møte med Statens vegvesen. Det er en klar fordel for planområdet å få etablert lokalsenteret i en tidlig fase for å oppfylle krav til attraktivitet og funksjoner i 10-minuttsbyen.

### **Statens vegvesen, 18.10.2017**

Tidligere brev datert 3. september 2017 må fremdeles legges til grunn.

Fremtidig kryssplassering i Revheimsveien og sanering av eksisterende kryss skal være avklart i dialog med bussveiprojektet.

Bestemmelsen om kollektivfelt langs rv. 509 er tatt ut av rekkefølgematrisen i § 3.10 og er i stedet omtalt i § 3.9. Statens vegvesen mener at det vil være i strid med nasjonale føringer om samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging å bygge ut områdene S1a og B1a før det er et fullverdig kollektivtilbud med egne kollektivfelt fra de aktuelle områdene og inn til Stavanger sentrum.

*Statens vegvesen fremme med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 5-4 innsigelse til at delområdene S1a og B1a kan bygges ut før egne kollektivfelt er etablert på rv. 509 Revheimsveien. En slik utbygging anses å være i strid med nasjonale føringer.*

Statens vegvesen stiller spørsmål ved bruken av begrepet «høy arealutnyttelse» i forbindelse med § 3.9.

*Det fremmes innsigelse til formuleringen at områder med høy arealutnyttelse ikke kan bygges ut før rv. 509 er ferdig opparbeidet med ny bussveitrasé. Formuleringen gir uttrykk for at områder med lav/middels arealutnyttelse kan bygges ut uavhengig av kollektivfelt.*

Det åpnes i rekkefølgebestemmelsene for å tillate bygging av 200 boliger innenfor delfelt B2 og B3 før opparbeidelse av ny rundkjøring i krysset Regimentveien/Madlaveien

*Statens vegvesen fremmer med bakgrunn i Plan- og bygningslovens § 5-4 innsigelse til bestemmelsen om at 200 boliger kan bygges ut innenfor delfelt B2 og B3 før rundkjøring er etablert i krysset. En slik løsning vil vesentlig svekke trafikksikkerheten i krysset.*

For at Statens vegvesen skal kunne frafalle innsigelsene må man endre bestemmelsene til planen slik at rekkefølgekravene blir i tråd med hva de tidligere har sett på som viktige premisser for planleggingen; ivareta nasjonale føringer iht. klimaforliket/ nullvekstmålet, samt ikke legge opp til utbygging som vesentlig vil svekke trafikksikkerheten.

Statens vegvesen har innsigelser til følgende forhold i planen:

- At delområdene S1a og B1a kan bygges ut før egne kollektivfelt er etablert på rv. 509
- Formuleringen i bestemmelsenes § 3.9 om at områder med høy utnyttelse ikke kan bygges ut før rv. 509 er ferdig opparbeidet med ny busstrasé, da denne gir inntrykk av at områder med lav/middels arealutnyttelse kan bygges ut uavhengig av kollektivfelt.
- Bestemmelsen om at 200 boliger kan bygges ut innenfor delfelt B2 og B3 før rundkjøring i kryss Regimentveien/Madlaveien er etablert.

#### **Kommentar**

Tas til orientering.

Etter drøftelsesmøte med Statens vegvesen holdt 3. november 2017 er §3.9 Samferdsel i bestemmelsene endret til følgende ordlyd:

#### **§ 3.9 Samferdsel**

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse til nye boliger innenfor planområdet før rv.509 er ferdig opparbeidet med ny bussveitrasé mellom krysset Revheimsveien/Ragbakken i øst og Revheimsveien/Regimentveien i vest, og kryss Regimentveien/Madlaveien er ombygd.

Dette gjelder imidlertid ikke for delfelt B1a og S1a som tillates utbygd med inntil 200 boliger og detaljhandel/næring i tråd med til enhver tid gjeldende kommuneplan. I tillegg tillates delfelt B2 utbygd før bussveitrasé er ferdigstilt.

Med denne endringen i bestemmelsene har Statens vegvesen 15. november 2017 frafalt sin innsigelse.

#### **Forsvarsbygg, 25.09.2017**

Viser til merknad datert 31.08.2016. Planforslaget må ivareta Forsvarets interesser. Forsvaret anmoder i tillegg om at gang- og sykkelvei øst for felt F1d, blir tilstrekkelig dimensjonert og åpner for kjøreplasser inn til Madla leir. En slik plassering vil ha en viktig funksjon ved eventuelt heving av beredskapsnivå for Forsvaret. De siste 150 nordlige meterne av gang- og sykkelveien må være tilpasset slik at kjøring med tunge/lette kjøretøy er mulig.

#### **Kommentar**

Tas til orientering.

Regulert gang- og sykkelvei kan brukes til adkomst som i dag.

### **Madla bydelsutvalg, 26.09.2017**

Madla bydelsutvalg behandlet Plan 2424 – Områderegulering for Madla-Revheim i møte 26.09.2017. Bydelsutvalgets enstemmige uttalelse:

Madla bydelsutvalg ønsker vurdering av kunstgress på ISS-banen, dette for å øke bruken av banen til fotball. Skulle ISS også ha bruk for gressmatte til idrettsgrener som kule/spyd, ber en om at dette innpasses i området.

Madla bydelsutvalg anmoder NVE om å prioritere/få fortgang i arbeidet med å legge høyspentkablene i tunnel/bakken. Viser til klage fra beboere [Leif André Skare, 23.09.2017]. Se vedlegg. For øvrig tas saken til orientering.

#### **Kommentar**

Tas til orientering.

### **Den Norske Kirke v/Stavanger bispedømmeråd, 25.09.2017**

Slutter seg til uttalelse fra Stavanger kirkelige fellesråd. Minner om at Stavanger bispedømmeråd skal motta slike planer fra kommunen.

#### **Kommentar**

Tas til orientering.

### **Stavanger kirkelige fellesråd, 22.09.2017**

Stavanger kirkelige fellesråd mener at Revheim gravlund og Revheim kirke ivaretas i reguleringsplanens beskrivelse punkt 3.1.1 og punkt 5.2.7.

Kommentar til punkt 3.1.1: Når kraftlinjen legges i tunnel kan hele gravlundens areal brukes til gravfelt. Dagens kraftlinje gjør at flere hundre graver ennå ikke kan tas i bruk.

Kommentar til punkt 5.2.7: Med gravlunds- og kirkegrense til felt B5 er det svært viktig at det tas særlige hensyn når dette skal bebygges.

#### **Kommentar**

Tas til orientering.

### **Fylkesrådmannen i Rogaland – Regionalplanavdelingen, 11.10.2017**

Beklager sen tilbakemelding.

Bestemmelsene bør konkretiseres mer vedrørende jordflytting. De viser også til regionalplan for massehåndtering. Det legges til grunn at planforslaget er koordinert med planarbeidet for bussveien.

Det foreslås å gjøre unntak fra rekkefølgekravet om etablering av bussvei før utbygging. Dette gjelder delområdene B1a og S1a. Fylkesrådmannen mener prinsippet om et godt kollektivtransporttilbud fra dag 1 ved nye feltutbygginger er viktig å etterstrebe. Fylkesrådmannen savner en nærmere vurdering av tidsaspektet for utbyggingen i forhold til etablering av bussveien, noe som er et sentralt element i en begrunnelse for eventuelt avvik fra rekkefølgekravet. Det vil være av interesse å få en nærmere vurdering av bussens reisetid med nåværende tofeltsløsning for å få et bedre grunnlag for å fatte beslutninger om avvik fra rekkefølgekravet. Fylkesrådmannen ser at utviklingen av området vil ta

lang tid, og at det er viktig å få etablert lokalsenteret i en tidlig fase for å oppfylle krav til attraktivitet og funksjoner i en «10-minutts by». Dette forventes også å begrense transportbehovet.

Fylkesrådmannen forventer at det blir utarbeidet grundig dokumentasjon på at et eventuelt avvik fra rekkefølgekravet i gjeldende plan ikke vil føre til vesentlige negative konsekvenser med hensyn til etablering av miljøvennlige reisevaner. Et eventuelt avvik forutsettes uansett å være begrenset både i tid og bruksareal.

I § 2.3 er det stilt krav om plan for trinnvis utbygging av området. I § 2.4 refereres det til kvalitetsprogram som gir føringer for utvikling av området. Fylkesrådmannen ønsker at utviklingsprinsippene konkretiseres direkte i bestemmelsene, som innbyrdes rekkefølgekrav. Fylkesrådmannen ser det som viktig at sentrumsområdet og nærliggende områder med service-, aktivitets- og tjenestetilbud prioriteres først, slik at 10-minuttskonseptet forankres godt. Det bør også vurderes å ta inn hovedelementer fra kvalitetsprogrammet i bestemmelsene, spesielt elementer som vil skape gode, attraktive og miljøvennlige forbindelser fra randsonene til sentralområdet.

Fylkesrådmannen anbefaler at prinsippene om ulik utnyttelsesgrad innen området blir tydeliggjort direkte i plankartet.

#### **Kommentar**

Tas til orientering.

S1a og B1a tillates utbygd med inntil 200 boliger og detaljhandel/næring i tråd med en hver tid gjeldende kommuneplan. Dette er avklart i møte med Statens vegvesen. Det er en klar fordel for planområdet å få etablert lokalsenteret i en tidlig fase for å oppfylle krav til attraktivitet og funksjoner i 10-minuttsbyen.

Høyeste tillatte m<sup>2</sup> BRA innenfor delfeltene er påført plankartet.

#### **PRIVATE MERKNADER**

##### **Kjetil Rasmussen, 06.09.2017**

Eier av Regimentsveien 85 lurer på hvorfor garasjen hans ikke er med i planforslaget.

#### **Kommentar**

Tas til orientering.

##### **Arne Kallelid, 07.09.2017**

Eier av Madlasandnes 4, Gnr/Bnr 38/277. Sikringssonen for høgspenkabel beslaglegger 180m<sup>2</sup> på eiendommen, og eier vil vurdere å søke om erstatning for redusert utbyggingsmulighet.

#### **Kommentar**

Tas til orientering.

Plan 2424 viser et mulig trasévalg for høgspenkabelen. Valg av trasé foreligger først når Statnett har fullført sin konsesjonsrunde.

**Helge og Inger Helen F. Torkildsen, 18.09.2017**

A) Bolighus Regimentveien 71 er i revidert plan foreslått fjernet. Boligen er av de eldste på Madla. Avtale med Stavanger Kommune fra 2006 forutsetter at bygninger i Regimentveien 71 og 73 skulle bestå og innreguleres på en god måte. Dette var en klar forutsetning for salg av deler av eiendommen 28/38 til Stavanger kommune.

B) Ønsker høyspentkabel i tunnel for å unngå helseskader og verdiforringelse av eiendommen.

C) Krysset Regimentveien – Madlaveien bør ferdigstilles før en åpning for utbygging tillates.

**Kommentar**

Tas til orientering.

Viser til dialogmøter og pågående prosess. I revidert planforslag er boligen Regimentveien 71 beholdt.

**Hafsrby, 19.09.2017**

Plankart:

Lek 12 må samordnes/kvalitetssikres sammen med betegnelser i reguleringsbestemmelsene, sammen med lek 13 og 14.

Sett BRA på I2.

Betegnelser på ballbaner er ikke sammenfallende med betegnelser i bestemmelsene.

Betegnelsene på de arkeologiske områdene mangler i planen.

Det er vist adkomstpil fra Kompani Lingesvei inn på felt B2. Endelig plassering av adkomst til B2 vil bli avklart i detaljplan.

Bestemmelser:

- I § 1, Kvalitetsprogram. Her er vi enige om at dette programmet skal være veiledende. I §§ 4.3, 4.7, 6.1 og 7.1 med flere er programmet lagt inn som at det skal være førende. Dette må endres til at det skal være veiledende.
- § 2 Vi stiller spørsmål ved om detaljplan for felt B8 skal være en del av plan for SI a-b da avhengigheten mellom disse feltene er større. - PM
- § 2.4.1 Er det krav om at det skal utarbeides tomteplaner før det gis rammetillatelse/ig for infrastrukturen? Dette må knyttes til boligene.
- § 3.3.2. «ved detaljregulering» bør tas ut da dette tidsmessig ikke sammenfaller med «tillatelse for bygging».
- § 3.4 og 3.5.1 - parkering ISS står i begge §§
- § 3.5.3 Harmonerer ikke med § 3.10 der det er krav om at de skal være ferdigstilt før det gis IG. Det bør avklares med byggesak hvordan dette vil bli behandlet.
- § 3.5.4 Vi mener at det i denne paragrafen må tas inn at plan for åpning av Revheims kanal en må baseres på en kapasitetsvurdering.
- § 3.9 Det vises til etappevis utbygging av rundkjøringen. Ber om at kommunen også følger dette opp i den videre behandlingen av plan for rundkjøringen, slik at den etappevise utbyggingen blir en del av den planen.
- § 4.6. Hva med andre typer uteareal som ikke krever 1 m dybde, f.eks lekeplass med apparater? Vil ikke disse arealene bli regnet med som uteareal dersom de da ligger på parkeringsdekker?
- § 4.10.3 parkering for boligene kan ikke være offentlige anlegg

- § 4.11 Det må tillates lokale støyskjermer for uteplasser og mindre uteareal der støynivået er over krav i retningslinjene for støy.
- § 4.111. avsnitt, siste setning, ordet «Dette» må erstattes av «Støyforskriften»
- § 5.2.1 Tekniske rom regnes heller ikke med i BRA.
- §5.2.4 - Hovedtorg o\_ T1; Lek 13 må endres til lek 14, ev må betegnelsene endres i plankartet
- § 5.2.7 21 m som i § 5.2.5
- § 6.2 Utvidelse av eksisterende undergang har en høy kost og må tas ut. Andre trafikksikkerhetstiltak må vurderes mtp kost/nytte.

#### **Kommentar**

Tas til orientering.

#### **Ingeborg Madla, 20.09.2017**

Eier av gnr 38, bnr 27 sammen med sine to søsken. Slik jordkabelen er lagt i gang- og sykkelstien langs Regimentveien går hensynssonen 10-12 meter inn på deres eiendom. Hun mener at høgspenkabelen bør plasseres bort fra gang- og sykkelveien og mot Regimentveien slik at hensynssonen i hovedsak havner i veianlegget, og ikke reduserer muligheten for å utnytte hennes eiendom.

#### **Kommentar**

Tas til orientering.

Planen legger til rette for en omlegging av kraftlinjen gjennom området. Det sikres en hensynssone langs Regimentveien i sør og gjennom grønnstrukturen i nord. Bredden på hensynssonen er satt til 24 meter, det vil si 12 meter fra senter grøft, hvilket er det høyest estimerte utfall for magnetfeltet. Det er til syvende og sist opp til Statnett og konsesjonsprosessen å bestemme endelig trasé og teknisk løsning.

#### **Leif André Skare, 21.09.2017**

Leif André Skare har kontaktet Statnett fordi han er bekymret for at hensynssonen for jordkabel er redusert til 12 meter. Han viser til Norconsult sin rapport som viser en hensynssone på 15+ meter. Leif André Skare ytrer bekymring for å få strålingen tett på huset sitt, og han er også bekymret for hensynet til de flere hundre skolebarna som skal gå på topp av kabelen til og fra skolen i årevis. Han mener at traséen som er foreslått for jordkabelen er uforsvarlig på grunn av alt for små hensynssoner.

Statnett svarer tilbake til Leif André Skare at en hensynssone på 12 meter for jordkabel er innenfor det som ansees som forsvarlig. De skriver at de per i dag ikke er i gang med konsesjon for kabel i området. Så langt som mulig vil Statnett unngå å planlegge anlegg i nærheten av boliger, barnehager og skoler der utredningsgrensen på 0,4 mikrotlesla overstiges i gjennomsnitt over året. I de tilfellene planleggingen viser at utredningsgrensene overskrides, utreder Statnett tiltak som kan gjennomføres for å bringe årlig gjennomsnittlig magnetfelt under 0,4 mikrotlesla.

Leif André Skare svarer at i følge Norconsult er det behov for en 15+ meter hensynssone for å kunne oppgradere kapasiteten i linjen i fremtiden. Han anser skoleveien som en del av skolens område, og viser til at barna da eksponeres for langt høyere stråling enn anbefalt to ganger daglig i 7-10 år. 12 meters hensynssone passerer inn i flere av husene langs Regimentveien.

Leif André Skare peker på at FAU på Hafrsfjord og Revheim ikke har blitt tatt med i den begrensede høringen. Dette anser de som en betydelig brist i rutiner, og mulig brudd på plan- og bygningsloven. De jobber med en omfattende protest.

#### **Kommentar**

Tas til orientering.

Hensynssonen er på 12 meter til hver side for kabelen, totalt 24 meter. Se kommentar til Leif André Skare med flere.

#### **Magnus Eriksen, 21.09.2017**

Magnus Eriksen forventer en respons på sine kommentarer og innspill som en del av den videre prosessen. Han etterlyser en oppsummering/redegjørelse for hvordan alle innkomne kommentarer, inkludert sine egne, fra 2015 har blitt håndtert.

Magnus Eriksen refererer til Forskrift for Konsekvensutredninger §26 hvor det står at «Ved endring av planer eller tiltak etter gjennomført høring av planforslag eller søknad med konsekvensutredning, skal ansvarlig myndighet påse at konsekvensene av endringene blir redegjort for før det fattes vedtak i saken.» Slik Magnus Eriksen forstår det er det gjennomført endringer i den justerte planen som ikke er blitt konsekvensutredet.

#### **Kommentar**

Tas til orientering.

Ingen får et personlig svar på sin merknad. Innsendte merknader og kommentarer til merknader ligger i referatet for innkomne merknader og følger saken.

En områderegulering som er i tråd med overordnet plan og arealformål vil ha en konsekvensutredning som er av beskrivende karakter. KUen vurderer planen opp mot tematiske målsettinger og føringer i overordnede planer og retningslinjer.

De arealmessige forholdene, altså endringen fra jordbruk til utbyggingsområde, ble håndtert på kommuneplannivå og er derfor tidligere konsekvensutredet.

KUen omhandler alle relevante tema. Konklusjonen av konsekvensutredningen ligger i planbeskrivelsen.

#### **Jostein Ullestad, 23.09.2017**

1. Adkomst til felt B2 som vist med adkomstpil er ok, men de ønsker ikke at en adkomst lengre nord på Kompani Linges vei enn det som pilen viser. Alternativt ønsker de at eksisterende rundkjøring brukes som adkomst for felt B2, via en miljø-kulvert under o\_LEK6 og o\_LEK5 for å spare Kompani Linges vei for mer trafikk, og eksisterende beboere forblir uberørte.
2. Beboerene benytter seg av og setter pris på grøntdraget langs Kompani Linges vei. De synes det er sterkt urettferdig at dette grøntdraget blir tatt fra dem og gitt til nye naboer. De ønsker at det opprettes en grønn lunge fra o\_LEK4 og sørover langs Kompani Linges vei.
3. Jostein Ullestad ønsker at bebyggelsen i B2 holdes på 3 etasjer eller lavere, for å ivareta solforhold og utsikt for eksisterende bebyggelse langs Kompani Linges vei.

#### **Kommentar**

Tas til orientering.



Grønnstrukturen er mer sentrert i planområdet. Dette skyldes flere årsaker, men den viktigste er kanskje grunnforholdene i området. Bebyggelsen er plassert i områder hvor det er gode forhold for å bygge.

Det gjør også at det åpner seg et stort landskapsrom i områdets senter – tett på skole og idrett, og lett tilgjengelig fra alle boligområdene som ligger rundt. På den måten blir grønnstrukturen et element som binder alle områdene sammen.

Det stilles krav til grønn beplantning langs Kompani Linges vei. Maks høyder i dette området er 4 etasjer. Utnyttelsen tilsier variasjon mellom 2-4 etasjer.

### **Leif André Skare, 23.09.2017**

Leif André Skare ønsker på vegne av seg selv og beboere langs Regimentveien å fremme merknad i forbindelse med begrenset høring av Plan 2424. De ønsker på det sterkeste å motsette seg at høyspentlinjen legges i den inntegnede traseen i plankart alternativ 2 fra første planutkast. Høyspentlinjen vil ligge vegg-i-vegg med eksisterende boliger, og rett under skoleveien til flere hundre barn ved Hafrsfjord og Revheim skole. Det reageres sterkt på at hensynssonen er redusert fra 15-20 meter til 12 meter. Det ansees som grovt uforsvarlig og ikke i tråd med internasjonal forskning eller i tråd med grunnjussen i EU/EØS forordninger som viser at de negative helseeffektene forbundet med å bo nær høyspentlinjer er mye mer omfattende enn det de offisielle sikkerhetsavstandene tar hensyn til. Den reduserte hensynssonen vil passere gjennom noen av de eksisterende boligene. De forlanger at det gjennomføres en konsekvensanalyse av uavhengig ekspertise og at denne konsekvensanalysen gjøres tilgjengelig for alle berørte parter i god tid før et eventuelt vedtak fattes.

Videre forlanger Leif André Skare med flere at Stavanger kommune opptre i tråd med vedtatte EU/EØS-regler i sitt valg av trasé for høyspentlinjen.

Verken FAU på Hafrsfjord skole eller FAU på Revheim skole er blitt inkludert i den begrensede høringen av planen, det anses for å være utilbørlig.

Fra forrige planforslag refereres det til hensynssoner mellom 15 og 20 meter.

Det vises til Norconsult sin rapport utarbeidet for reguleringsplanen hvor det tydelig legges fram at forsvarlig hensynssone er minimum 15,5 meter.

Ved å legge høgspenkabel i fortau og sykkelbane på østsiden av Regimentveien vil skolebarn hver dag utsettes for et gjennomsnittlig magnetfelt på 7,74 mikrotesla, som tilsvarer 20x over terskelverdiene. (Dette forutsetter at «split-phase» benyttes, som gir minste magnetfelt. Uten dette vil det være enda høyere verdier ref.: Norconsult).

Leif André Skare med flere har lagt ved linker til flere kilder som viser korrelasjon mellom nærhet til høyspentlinjer og utviklingen av en rekke tilstander og sykdommer. Han viser også til kilder med over 300 uavhengige vitenskapelige forskningsrapporter som konkluderer med at en lang rekke sykdommer er overrepresentert blant befolkning som bor i nærheten av høyspentlinjer og at store hensynssoner er nødvendig.

Beboerne langs Regimentveien foreslår som primæralternativ at høyspentlinjen legges i sjøen til Kvernevik, gjennom Hålandsvannet. Derifra i jordkabel/tunnel til transformatorstasjonen. Sekundært foreslås det at høyspentlinjen legges i tunnel/kulvert i grøntstrukturen.

Det stilles spørsmål ved om administrasjonen vilkårlig og skjønnsmessig har redusert hensynssonen for å tilpasse et ønske om å spare penger, og således ofret helsen til de familiene som ligger i faresonen for å spare penger.

Leif André Skare med flere gjentar avslutningsvis at dersom kommunen opprettholder forslaget i den reviderte planen så vil de forlange en konsekvensutredning av uavhengig ekspertise. De vil også innhente analyser fra eksperter på området, og benytte seg av alle demokratiske, tekniske og juridiske virkemidler for å få dette endret.

Signert av: Leif André Skare, Scheila Skare, Per Schøyen, Heidi Skare Johnsen, Morten Johnsen, Rune Aune, Tine Marie Aune, Anne Mari Fedde, Tony Hordvik, Linn Hordvik, Cecilie Fredvik Torkildsen, Anne Jorunn Torkildsen, Inger Husebø Schøyen, Kjell Morten Torkildsen, Kjersti Midjord, Hafiz Mohammad Nazir, Helge Torkildsen, Gaute Øie, Gun Øie, Kjell Jacobsen Skjæveland, Leif Mikal Skare, Brit Skare, Alf Carlsen, Åge Røyne, Marianne Nilsson, Jostein Horneland, Gry Berit Lunddal.

### **Kommentar**

Tas til orientering.

Hensynssonen er ikke redusert sammenlignet med første planutkast. Til forskjell fra første planutkast er den økt fra 20 til 24 meter. Videre medfører det ikke riktighet at denne hensynssonen er satt vilkårlig av kommunen. Dette er en problemstilling som kommunen i flere år har drøftet med først Lyse og deretter Statnett, og det er Statnett sine beregninger som er lagt til grunn for magnetfelt. Dette er en konservativ vurdering. Hvor stort magnetfeltet blir vet man ikke før Statnett har definert en teknisk løsning og gjort beregninger for denne. Det vil i den forbindelse bli sett på løsninger som kan begrense magnetfeltet betraktelig.

Tunnelalternativet er ikke videreført i revidert planutkast. Grunnen til det er at alternativet forutsetter ny sjøkabel. Eksisterende sjøkabel har lang gjenværende levetid, og alternativet har derfor ikke blitt ansett som gjennomførbart.

Statnett har overfor Stavanger kommune bekreftet at jordkabel gjennom planområdet er gjennomførbart. Når kommunen har valgt å legge kablet langs Regimentsveien i sør, i stedet for i grøntdraget, så er det fordi vi mener at dette er den beste løsningen totalt sett. Økonomisk sett er disse alternativene vurdert likeverdige. Det er et mål at løsningen for en fremtidig omlegging av høgspenningskablet er i minst mulig konflikt med arealer som skal ha høy bruksverdi for områdets beboere, og som ikke er i konflikt med overvannshåndtering, flomveier og infrastruktur. Det vil i forbindelse med detaljreguleringen bli lagt opp til gode alternative gangforbindelser til Regimentveien. En alternativ skolevei trukket vekk fra trafikken i Regimentveien vil være et bedre alternativ for barna.

Vi gjør imidlertid oppmerksom på at tiltak knyttet opp mot kraftledninger er fritatt fra plan- og bygningsloven, og ligger utenfor det som reguleringsplanen skal og juridisk kan håndtere. En endelig løsning for omleggingen av kraftledningen vil først foreligge når Statnett har fullført sin konsesjonsrunde.

Viser for øvrig til vedlegg som redegjør for vurderingene av alternativer til trasé for jordkabel gjennom planområdet.

**International School of Stavanger, 22.09.2017**

Tidligere merknader meddelt Stavanger kommune opprettholdes, da planforslaget synes å ha vesentlig negativ innvirkning på driften ved International School of Stavanger (ISS). ISS har i årenes løp brukt over 150 millioner kroner på å utvikle og oppgradere skoleområdet. For å sikre sin økonomi i langsiktig perspektiv, har ISS behov for forsikringer om at ingen av kostnadene ved de foreslåtte endringene vil tilfalle ISS og at ISS vil bli kompensert for eventuelle bruksendringer av områder som ISS har lagt ut anselige summer på å utvikle i årenes løp.

Den foreslåtte planen ser ut til å redusere størrelsen på tomtegrunnen og begrense adgangen til eksterne fasiliteter. Dette vil kompromittere skolens daglige drift og gjøre skolen mindre konkurransedyktig som internasjonal skole. ISS er avhengig av den gjeldende avtalen for å kunne hevde seg internasjonalt som en skole av høy kvalitet.

ISS har sikkerhetsutfordringer i forbindelse med adgangen til skolebygningen og skoleområdet både i løpet av skoledagen og for kvelds- og helgearrangement. De er positive til at det tillates oppført ISPS-gjerder innenfor U2. Skolen forutsetter at kostnader til flytting og eller ny inngjerding med porter ikke må dekkes av ISS.

ISS bekymrer seg for vegen som er planlagt forbi skolen uten skjermet parkering med trygg avlevering og henting av barn. I dag har ISS 11 busser som henter og bringer barn til skolen. Det er behov for oppstillingsplass for minst 14 busser for trygg av- og påstigning.

ISS ber om bekreftelse på at offentlig vei med restriksjoner som i tidligere planutkast delte U2 og I1 er tatt bort i plan 2424.

I dag disponerer ISS fri parkering for familier og ansatte på eget område. Å fjerne parkeringsplassene og erstatte dem med betalingsparkering i regi av et privat selskap utenfor skolens område vil ISS ikke akseptere. Dette vil kompromittere skolens drift og ha sterke negative konsekvenser for skolens konkurransedyktighet. ISS sammenligner sin parkering med parkeringsplassen for den nye skolen på Eiganes.

ISS disponerer i dag nær 260 parkeringsplasser. For foreldre/foresatte vil det også være langt å gå fra S1 til barnehagen som tilhører ISS, til forskjell fra andre kommunale og private barnehager.

ISS ønsker et møte med Stavanger kommune for å diskutere mulige parkeringsalternativer innenfor U2-området, og kompensasjon for de bruksendringer Plan 2424 medfører for ISS.

**Kommentar**

Tas til orientering. Det vises til møter mellom ISS og Stavanger kommune underveis i planprosessen. ISS sin økonomi er ikke noe som angår områdereguleringen, dette må tas opp med andre. Skolen ligger i hjertet av områdereguleringen, med direkte tilkomst til idrettsområdet, og grøntdraget med friområde. Skolen grenser også opp mot lokalsenteret. Det er satt av oppstillingsplass for skolens busser for levering og henting av barn. Parkeringen vil foregå i parkeringshus i S1.

**Cecilie Fredvik Torkildsen og Dag Rune Sjøen Pedersen, 24.09.2017**

1. I følge tidligere avtale med kommunen ang. eiendommen 38/3936 skal eiendommen bevares. På plankartet er boligen markert for rivning. De ber om at dette rettes opp i.
2. Omlegging av kraftledning. Innreguleringen av eiendommen er ikke i tråd med avtale inngått med tidligere grunneiere. (Se merknad fra Torkildsen) Hensynssonen til angitte kraftlinjetrasé

passerer rett gjennom eneboligen. Dette gir forringet bruksverdi og eiendomsverdi, og en uavklart helserisiko.

3. Kraftlinjen har en hensynssone på 12 meter. Det frarådes å bygge boliger eller opparbeide parkområder og lekeplasser i hensynssonen. Det oppfattes som lite gjennomtenkt å legge kraftledningen i umiddelbar nærhet til gang- og sykkelsti for skolebarn.
4. Trasévalg som ikke er i konflikt med skolevei, og som ivaretar eksisterende bebyggelse og opparbeidet infrastruktur bør være å foretrekke, selv om dette går på bekostning av utbyggingsområdet.

### **Kommentar**

Tas til orientering.

Boligen i Regimentveien 71 er beholdt i områdereguleringen.

Den endelige plasseringen av en eventuell jordkabel, vil være en egen prosess som Statnett vil ha ansvaret for.

Byplanmessig vil en omlegging til kabel i tunnel være en bedre løsning for alle boliger innenfor planområdet. Tiltak knyttet opp mot kraftledninger er fritatt fra plan- og bygningsloven, og ligger utenfor de forhold som reguleringsplanen kan gi juridiske føringer til. Planen tar derfor kun høyde for å kunne håndtere en eventuell omlegging av kraftledningen til jordkabel gjennom planområdet. Den anbefalte traséen for dette er vist som hensynssonen dels langs Regimentveien og dels gjennom grønnstrukturen. Hensynssonen er definert med bredde som tar høyde for høyst tenkelig utfall på magnetfeltet. Hvor stort dette blir vet man ikke før Statnett har definert en teknisk løsning og gjort beregninger for denne. Det kan gjøres tiltak som reduserer magnetfeltet betraktelig. Det er et mål at løsningen for en fremtidig omlegging er i minst mulig konflikt med arealer som må ha høy bruksverdi for områdets beboere, og som ikke er i konflikt med overvannshåndtering, flomveier og infrastruktur.

### **Boreal, 25.09.2017**

Boreal har drevet sin virksomhet fra Treskeveien 5 i mer enn 30 år. Kommunens behov for den grønne 10-minuttersbyen er søkt imøtekommet, med tanke på å utvikle et moderne og grønt bussdepot som en del av den kommende bydelen Madla-Revheim. Boreal har bidratt med å utvikle ideen om mobilitetshub, og ser for seg å drifte denne.

Første planutkast viste et underjordisk bussdepot. Boreal har behov for plass til inntil 100 busser, samt kontorfunksjoner for den administrative aktiviteten. Boreal har presentert for kommunen konkrete planer om å flytte hovedkontoret til Revheim. Kommunen har unnlatt å ta stilling til Boreals behov.

Boreal har gjennom en lang rekke møter med byplanavdelingens saksbehandlere, og flere skriftlige henvendelser forsøkt å få innvirkning på reguleringen av egen eiendom.

Etter 1. gangs behandling har Boreal fremmet ønske om at tomten reguleres til næringsformål. Boreal har et ønske om bedre utnyttelse av tomten. I tillegg har det vært et ønske fra Boreal at tomten kunne romme mobilitetshub. Det ble fremmet ønske om at fortsatt næringsdrift i gjennomføringsfasen ble sikret.

Til begrenset høring var bussdepotet tatt ut av planen. Begrunnelsen var at regionalt bussdepot er lagt til Forus, og at et underjordisk depot ikke er realistisk for Boreals busser.

Boreal ønsker muligheten for å huse egen organisasjon på eiendommen, og fortsatt å ha muligheten for et underjordisk anlegg under eiendommen. Boreal ber om at dette beholdes/tas inn igjen i planen.

Boreal ønsker at tomten de eier blir regulert til sentrumsformål. Tomten er regulert til 100 m<sup>2</sup> sentrumsformål, 19 200 m<sup>2</sup> bolig og 1 200 m<sup>2</sup> kombinert, noe som gir en tomteutnyttelse på 66%. Dette vurderer Boreal som lavt og vil kunne få betydning for tomtens kommersielle attraktivitet.

Boreal mener at de ikke gis muligheten til naturlig utvikling av eiendommen til tross for at realiseringen av planen kan ligge 20 år fram i tid. Boreal er et nasjonalt konsern med over 2000 ansatte, og har sitt hovedkontor og en betydelig operativ aktivitet i Stavangerregionen, med totalt 220 arbeidsplasser.

Boreal er opptatt av byutvikling, og ønsker gjennom samhandling å finne en løsning som kan sikre deres virksomhet gjennom moderne mobilitetsutvikling.

### **Kommentar**

Tas til orientering.

Viser til dialog- og koordineringsmøter.

Kommunen har satt pris på innspill og samarbeidet som har vært i prosessen. Det er komplekse forhold i en reguleringsprosess, og interesser og plangrep må vurderes opp mot overordnede målsettinger. Boreals eiendom ligger midt i hjertet av planområdet. Tett opp mot idrett, barneskole, Internasjonal skole og nytt boligområde. I en slik situasjon er det utfordrende å imøtekomme behovene for et bussdepot. Vurderingene opp mot bomiljø og byutvikling gjør det vanskelig å innpasse et bussdepot på gateplan. I en bymessig situasjon vil bussdepotet utgjøre en stor barriere. Til 1. gangs behandling ble det holdt åpent å vurdere innpassingen av et underjordisk depot. Etter dette ble det regionale bussdepotet plassert på Forus. Et bussdepot kun for Boreals private busser vil være svært kostbart å innpasse i et underjordisk depot, spesielt sett i sammenheng med infrastruktur og den bymessige situasjonen. Gjennomføringsaspektet til et slikt depot er derfor vurdert å ha en forholdsvis stor risiko.

Boreal vil kunne fortsette sin virksomhet i en midlertidig situasjon.

Eiendommen faller inn under samme utnyttelsesgrad som annen utbygging i området. Lokalsenteret, med beliggenhet helt opp mot Bussveien, har en noe høyere utnyttelse.

### **Madla IL, 25.09.2017**

Det reviderte planforslaget har en betydelig negativ konsekvens for Madla IL sitt fremtidige behov for banekapasitet.

1. Madla IL ser potensialet for en dobling av medlemsmassen med den planlagte utbyggingen. For å kunne dekke dette behovet er det viktig at alle baner i området kan benyttes hele året. Dersom man velger å videreføre gressbanen må dette kompenseres med en ekstra kunstgressbane. Madla IL sitt forslag er å beholde dagens Madlabane så lenge det beholdes gress på ISS (Fotball 1).
2. I plandokumentene er det beskrevet at arealet betegnet Fotball 4 er sambruk mellom fotball og baseball. Madla IL ønsker å presisere at sikkerheten for unger som bruker området må ivaretas på en god måte.
3. Madla IL har tilgang på kunstgressbanen tilknyttet Revheim skole. Dersom Revheim skole flyttes er det viktig for Madla IL at også dette arealet kompenseres i eller i tilknytning til utbyggingsområdet.

4. Madla IL ønsker å presisere at det er viktig å ha tilstrekkelig tilgang på parkering i tilknytning til et stort idrettsanlegg.

#### **Kommentar**

Tas til orientering.

Viser til dialogmøter og avklaringer med idrettsavdelingen.

Det er lagt til rette felles parkeringsløsning i senterområdet med kort avstand til idrettsområdet.

#### **Tore og Birgit Haugen, 24.09.2017**

Tore og Birgit Haugen ønsker at hovedatkomsten til delfelt B2 flyttes fra Kompani Linges vei til Regimentveien. De ser for seg at det etableres et underjordisk parkeringsdepot sør i delfeltet for å begrense kjøringen i den grønne bydelen.

Dersom hovedatkomsten til delfelt B2 ikke lar seg flytte til Regimentveien ønsker Tore og Birgit Haugen at adkomsten til delfelt B2 flyttes lengre sør på Kompani Linges vei. De bekymrer seg for økt trafikkbelastning, støy og forurensning på veien som vender mot soverom, veranda og uteoppholdsareal.

#### **Kommentar**

Tas til orientering.

Viser til dialogmøter og gode innspill.

Planen søker å ivareta nye boliger og eksisterende boliger på best mulig måte. Endelig adkomstløsning for B2 må tas i forbindelse med detaljreguleringen. Innspill knyttet opp mot dette bør gis som en del av detaljreguleringsprosessen.

Adkomst til B2 skal ikke øke trafikk- og støybelastningen for eksisterende boliger langs Kompani Linges vei.

#### **Beboere i Kompani Linges vei v/Tore Haugen, 24.09.2017**

Følgende innspill på vegne av beboere i BFS5.

Beboerne langs Kompani Linges vei ønsker at ny bebyggelse begrenser seg til maks 2,5 etasjer, og harmonerer med eksisterende bebyggelse. Det ønskes at de nye boligene plasseres slik at gode siktlinjer, sol og utsiktsforhold blir ivaretatt for eksisterende bebyggelse. Det foreslås at eventuell høyere bebyggelse legges til delfelt B3, hvor det ikke påvirker eksisterende bebyggelse.

Gangstien er fjernet fra Kompani Linges vei fra forrige planutkast. Beboerne ønsker at det etableres både gang- og sykkelvei for god trafiksikkerhet.

Det ønskes et grøntdrag langs eksisterende steingjerde langs Kompani Linges vei. Dette vil gi et naturlig skille mellom gammel og ny bebyggelse, og vil gi en tryggere og mer oversiktlig adkomst til gang- og sykkelstien fra vestsiden av steingjerdet.

#### **Kommentar**

Tas til orientering.

Det stilles krav til grønn beplantning langs Kompani Linges vei i en bredde på 10 meter. Maks høyder i dette området er 4 etasjer. Utnyttelsen tilsier variasjon mellom 2-4 etg.

Gang- og sykkelstien langs Kompani Linges veg er endret for å minske barrierewirkningen mellom eksisterende og nye boliger. Gangveien ligger i Kompani Lingesvei, sykkelvei er plassert parallelt vest for eksisterende steingjerde.