

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE

202503, Detaljregulering - Turveg Frøylandsvatnet

Møtedato og sted:	04.06.2025, Sandnes Rådhus
Møtedeltakere:	Kristianne Hjelle Gravelseter, Ole Rosland -Byplan Petter Søiland, forslagstiller Sandnes Kommune- Park, idrett og vei Lene Bjørnø, plankonsulent

Kontaktinformasjon:

Hovedsaksbehandler: Kristianne Hjelle Gravelseter

Sidesaksbehandler: Ole Rosland

Plankonsulent: Lene Bjørnø
lene.bjorno@asplanviak.no
99 24 49 25

Forslagsstiller: Petter Søiland
petter.soiland@sandnes.kommune.no
91 83 12 20

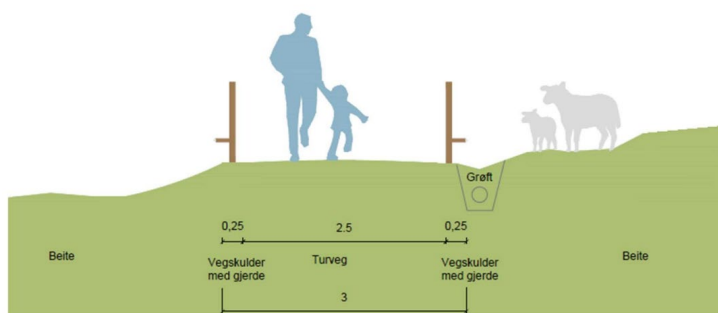
1. Oppsummering av planidé:

Gnr/Bnr: 102/2, 12, 13, 25, 30, 40, 50, 51, 53, 56, 62, 64, 96, 109, 186, 192, 282, 352, 449 og 826.
103/2, 3, og 8.

Adresse: Hommersåk

Størrelse: 1030,2 daa

Det foreslås ny tursti/turveg med belysning rundt Frøylandsvatnet. Endelig plassering av traséen vil være del av planprosessen. Deler av turstien på østsiden av Frøylandsvatnet mot etablert boligbebyggelse skal være tilgjengelig for alle og utformes universelt (UU). Landbruks- og naturmangfoldshensyn gjør det utforende å etablere hele trassen iht. UU-krav, likevel skal det etterstrebes å gjøre turvegen mest mulig tilgjengelig sett opp imot disse hensynene.

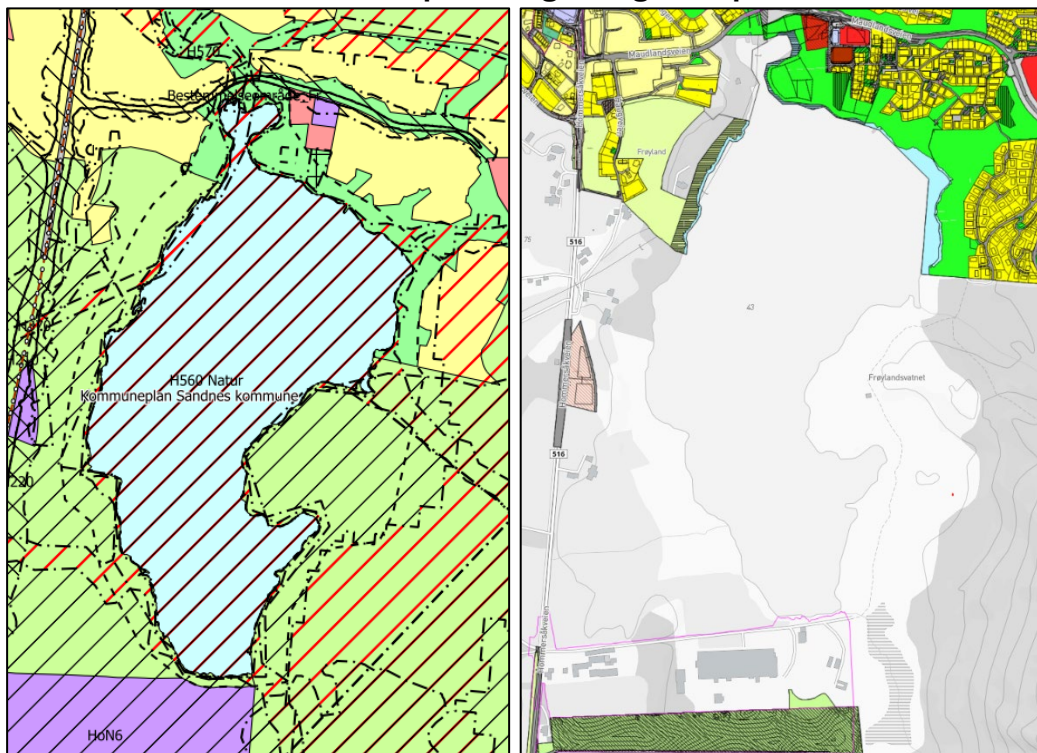


Prinsippsnitt for turveg rundt Frøylandsvatnet

2. Aktuelle problemstillinger

- Interessekonflikt:
 - Det er utfordrende å få til både *universell utforming*, ha minst mulig *inngrep*, tilpasse turvegen så den ser mest «naturlig» ut og ta hensyn til *naturmangfoldet*.
 - Per nå foreligger det en naturmangfoldrapport hvor det er registrert fugleliv, hule eiker og naturtyper.
 - Det er utfordrende med plassering av trasé i landbruksmark.
- Vassdrag, flom, overvann:
 - Sikre areal og kantvegetasjon rundt vassdrag.
 - Ny vannstand i Frøylandsvatnet er ikke bestemt og kan endre seg fra dagens vannstand, som så kan komme i konflikt med valg av trasé.
- Forurensing:
 - Forurenset grunn i sør.
 - Forurensning fra landbruket kan påvirke vannkvaliteten i Frøylandsvatnet.
- Hensyn til kulturminner
- Hensyn til høyspent i nord
- Tilkobling til eksisterende turnettverk

3. Planstatus: Overordnede planer og føringer for planarbeidet:



Til venstre kommuneplanen, til høyre gjeldende reguleringsplaner.

Kommuneplanen:

I områdebestemmelsen 7.9 i kommuneplanen står det følgende:

7.9 Bestemmelsesområde Frøylandsvatnet (pbl. §11-9)

Innenfor bestemmelsesområdet tillates oppført tursti/turveg med universell utforming langs bebyggelsen på østsiden. Traseen skal ivareta hensynet til et bredt spekter av brukergrupper. Der det er spesielle landbrukshensyn eller naturverdier aksepteres lavere opparbeidingsgrad og smalere trasé. Hele eller deler av tursti/turvegen kan reguleres for å sikre forutsigbarhet og gjennomføring.

Utover dette vil bestemmelser som er knyttet til vassdrag, universell utforming, og mobilitet som sykkel og parkering, være relevante. Samt hensyn til kulturminner og kulturmiljø, naturmiljø: altså ta hensyn til å bevare livsmiljøet og artsmangfoldet. Deler av planen befinner seg i kjerneområde for landbruk hvor det legges særlig vekt på å bevare ressursgrunnet i et bærekraftig og langsiktig perspektiv.

Bestemmelser:

- 1.5 Kulturminner, kulturlandskap og kulturmiljø (PBL § 11-9): Kulturminneregisteret og kulturminneplanen skal legges til grunn som primærkilder for kulturminneverdiene.
- 1.8 Universell utforming: Det skal redegjøres for forhold til universell utforming internt i planområdet og til omkringliggende. Reguleringsplanen skal ivareta universell utforming rettet mot målpunkt som blant annet grønnsstruktur.
- 1.9 Vassdrag, overvann og vannforvaltning (§ 11-9, pkt. 3, 6 og 8): Overvann og flomveier skal sikres i reguleringsplanen, overvann skal disponeres i åpne løsninger, tiltak skal ikke føre til økt avrenning til vassdrag eller redusere vanntilstanden.
- Bestemmelse 1.34 Vegetasjonsbelte langs vassdrag (pbl. § 1-8, ref. vannressursloven §11): Vegetasjonsbeltet fastsettes i reguleringsplanen. Bredden må ikke være mindre enn at sonen oppfyller kravet om å motvirke avrenning og gi levested for planter og dyr. Sonen må også sees i sammenheng med bestemmelsene 1.9 a) og 1.9 b).
- 1.29 Sykkel (pbl. § 11-9): Det skal etableres sikker sykkelparkering ved viktige møteplasser.
- Bestemmelse 1.38 Medvirkning i planprosesser: Det skal legges til rette for reell medvirkning.
- Hensynssoner:
 - Bevaring naturmiljø H560 Natur 2
 - Bevaring kulturmiljø H570 2
 - Hensyn grønnsstruktur H540_01 1
 - Hensyn landbruk H510
- Faresoner:
 - Flomfare H320_1 2
 - Høyspenningsanlegg (inkludert høyspentkabler) H370

Kommunedelplaner

- Kommunedelplan for landbruk:

Deler av planområdet befinner seg innenfor kjerneområde for landbruk og har en hensynssone.
- Kommunedelplan for idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv 2024–2034:

I kap. 7.2. «tilrettelegge grøntstrukturen og friluftsområdene som arena for mangfold, aktivitet og naturopplevelse» er et av tiltakene for perioden å etablere turveg rundt Frøylandsvatnet.
- Klima og miljøplan for Sandnes kommune:

En del av handlingsplanen for å sikre gode uterom/friluftsliv i nærmiljøet er å etablere tursti rundt Frøylandsvantet.
- Kommunedelplan for Kulturminner og kulturmiljøer:

Økt fokus på formidling og bevisstgjørelse av kulturminner og byhistorie.

Gjeldende reguleringsplaner

- Reguleringsplan for gnr. 102, bnr. 176, 282, 447 m.fl., Maudlandsveien, Hommersåk, plan 2008106 (vedtatt 2010).
- Regulerings- og bebyggelsesplan for Maudlandslia delfelt 4, plan 84103 (eldre plan, vedtatt 1984).
- Reguleringsplan for deler av Hommersåk og Frøyland, plan 7402 (eldre plan, vedtatt 1976).

Pågående reguleringsplaner

- Detaljregulering for gnr 103 bnr 2m.fl. Bjelland, Hommersåk, plan 2016103
- Detaljregulering for gnr 103 bnr 22 til næring mfl., Bjelland, Hommersåk

• Rikspolitiske retningslinjer og bestemmelser skal legges til grunn for planarbeidet:

• Statlige planretningslinjer for klima og energi:

Legger til rette for at man gjennom planlegging opprettholder arealenes evne til karbonopptak- og lagring. Planer i strid med retningslinjene kan gi grunnlag for innsigelse,

- Barn og unges interesser i planleggingen - regjeringen.no:
Barn skal gis muligheten til å delta i planprosessen. Det skal vurderes konsekvenser for barn og unge.

Regionale planer:

- Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke:
Planen befinner seg i kjerneområde for landbruk og må tas hensyn til. Bjellandsfjellet og Eilevfjellet er registrert som svært viktig friluftsområde. I retningslinjene for friluftsliv prioriteres det å bevare naturpreget rekreasjonsverdi, samt skape sammenheng mellom grøntområder. Å ta vare på sammenhengende naturmangfoldstrukturer og økosystem prioriteres også høyt. I alle plan- og byggesaker skal muligheter for å styrke biologisk mangfold vurderes. Det legges vekt på natur- og kulturlandskapsverdier, god landskapstilpasning og fortsatt jordbruksdrift for å opprettholde landskapskarakteren, i tråd med regionalplanen. Planlegging skal identifisere vannveier frem til trygg resipient. Verdien av økosystemer skal synliggjøres og overvannløsninger skal ta hensyn til og fortrinnsvis forbedre stedets økologiske systemer.
- Regionalplan for vannforvaltning 2022-2027:
Overordnet mål at elver, innsjøer og kystvann skal ha minst god økologisk og kjemisk tilstand.
- Regionalplan for friluftsliv og naturforvaltning
Deler av planområdet inngår i «kartlagte og verdsatte friluftsområder».
- Jordvernstrategi for matfylket Rogaland:
Det må samhandles med sektormyndigheter ved utarbeidelse av planforslag. Konsekvenser for jordvern skal omtales i planvarsel.
- Sykelstrategi for Nord-Jæren 2022-2032:
Legger til rette for at flere velger å sykle. Legg opp til at det er lett å komme til målpunkt. Skape et sammenhengende sykkelnettverk.

Annet:

- Miljødirektoratets veileder: Naturvennlig tilrettelegging for friluftsliv.
Minstebredde for turveg er 1,2 m.
- Sandnesløftet: Riska kulturmiljøer og kulturminner, Sandnes byantikvar.
Kunnskapsgrunnlag for å forstå områdets historie og struktur. Ligger til grunn for dybdeforståelse av området. Blant annet har Frøylandsvassdraget vært det viktigste vassdraget på Riska.

4. Konsekvensutredning:

Forlagsstiller har vurdert tiltaket i henhold til plan- og bygningslovens § 4-2 «Planbeskrivelse og konsekvensutredning» med tilhørende forskrift:

Planforslaget faller ikke inn under vedlegg I eller II i forskrift om konsekvensutredning.

Byplan sin vurdering:

Reguleringsplanen omfatter ingen tiltak som fanges opp av forskrift om konsekvensutredninger, vedlegg I eller II. Planen skal derfor ikke konsekvensutredes.

5. Kommunens premisser for videre planarbeid:

Miljø:

Landskap og miljø

- Landskapet er åpent og kupert. Stien må tilpasses til terrenget og ha mest naturlig utforming.
- Terrenget i vest er kupert med mye steiner, det vil kunne kreve mye bearbeiding for å få til en universell turveg. Naturlig tilpasning til terrenget må etterstrebes.

Naturmangfold

- Rapporten *Fugleregistrering og naturkartlegging Frøylandsvatnet Hommersåk* (Asplan Viak, oktober 2024) skal legges til grunn for valg av trasé og planarbeid. Det er særlig viktig å ta hensyn til fuglelivet og hul eik/eikeskog.
- Karbonrike områder må ivaretas, og traseen bør legges utenom disse områdene.
- Hvor man kommer tett på naturmangfoldsinteresser må det gjøres tiltak som reduserer negativ virkning.
- Føre-var-prinsippet skal ligge til grunn for traséalternativer.
- Det må vises hvordan trasévalg kan gjennomføres med minimalt inngrep, inkludert influensområdet.
- Det forventes minst mulig skjøtsel av eksisterende trær ved etablering av turveg.

Landbruk/naturressurser

- Der det er spesielle landbrukshensyn eller naturverdier aksepteres lavere opparbeidingsgrad og smalere trasé, med en minimumsbredde på 1,2m.
- Det skal sikres god tilpasning til landbruket, med gjerder og porter som sikrer deres drift på en god måte.
- Frøylandsvatnet brukes i dag som drikkevannskilde for beitende dyr, det må sikres at husdyrene fortsatt får tilgang til vann på en måte som er for dyrets beste og ikke forringer driften.
- Konsekvensene av turvegen i forhold til landbruket må kartlegges og adresseres, og ligge til grunn for valg av trase.
- Oppdeling av landbruksmark bør unngås.

Klimatilpasning, overvann og blågrønn faktor

- Det skal tas høyde for flom og overvann. Det skal ikke medføres økt eller raskere avrenning til vassdrag. Flomveier skal adresseres i VA-rammeplanen.
- Det er satt i gang ny flomberegning av Frøylandsdammen, det må tas høyde for ny vannstand ved valg av trase. VA- kobles på vedrørende ny vannstand i planprosessen.
- Tiltak skal ikke medføre forringelse av vanntilstand i Frøylandsvatnet.
- I rapporten *Overvåking av innsjøer og elver i Jæren og vannområde 2024* står det at Frøylandsvatnet har moderat tilstand ut ifra prøver gjort i 2024. Det er et miljømål at Frøylandsvatnet skal ha god økologisk og kjemisk tilstand. Det må derfor se på mulige tiltak som kan forbedre tilstanden. Adgang ned til vannet må begrenses.

- Vann og avløp

Det finnes eksisterende kommunal vannledning med enveisforsyning som går til Fatland fabrikken fra Hommersåkveien. I samme trykksone finnes det også kommunal vannledning med enveisforsyning mellom Åsas vei og Frøylandsvatnet. Se på muligheter å forbinde disse to endeledningene med ny kommunal vannledning i kommende gangvei.

- Forurensning

- Punktutslipp under sti må unngås, og det skal legges til rette for diffus eller naturlig avrenning.

- På spesielt konfliktrulle strekninger skal det gøres vurderinger av alternativer for trasevalg, hvor konsekvensene og konfliktniv  ene er tilstrekkelig redegjort og illustrert. Det må også fremkomme en anbefaling.
- På strekninger med høyt konfliktnivå skal konsekvensene utredes, adresseres og illustreres ved bruk av plan, snitt og evt. 3D visualisering der hvor det er hensiktsmessig.

Etablering:

- Det må vurderes hvordan inngrep i området kan begrenses under anleggsfasen.

LNETT:

- H  yspentledning i nord må tas hensyn til.

6. Risiko- og sårbarhet:

ROS-analysen skal brukes aktivt allerede fra oppstartsfasen og gjennom hele planprosessen for å sikre et tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag, og for å unngå at arealdisponeringen skaper ny eller økt risiko og sårbarhet.

Konklusjonene i ROS-analysen skal følges opp i planbeskrivelsen og tiltak skal følges opp og sikres i plankart og -bestemmelser. Alle kilder, forutsetninger og resonnementer bak konklusjonene skal være dokumenterte og etterprøvbare.

ROS-analyse og utredninger skal ligge til grunne for anbefaling av trase.

7. Utredninger og undersøkelser:

Basert på ovenstående punkter i kap. 6 og 7 er det vurdert aktuelle utredninger, analyser og undersøkelser for planarbeidet:

Dokument	
Flomanalyse	
Grunnforhold(<i>geoteknisk-/miljøteknisk grunnunders��kelse</i>)	Grunnforholdende må utredes grunnet forurensning i sør.
Mobilitetsplan	Tilkomst til turvegen må utredes og det må tilrettelegges for parkering, inkl. sykkelparkering.
Skred	Deler av planområdet befinner seg i et aktsomhetsområde for snøskred S2 og S3. Det må gøres en vurdering etter TEK17 om det er behov for skredutredning.
Stedsanalyse	Stedsanalysen skal legges ved planforslaget.
VA-rammeplan	Det må utredes en VA-rammeplan som viser hvordan overvann håndteres og evt hvor vann legges i rør.

Nye momenter og utvikling i planarbeidet kan føre til behov for ytterligere undersøkelser og dokumentasjonskrav.

8. Gjennomføring av planen:

Endelige rekkefølgekrav avklares i løpet av planprosessen.

Det kan ved varslings om planoppstart opplyses om at forhandling om utbyggingsavtale innledes hvis behov.

9. Planavgrensning:

Byplan har følgende anbefalinger for planavgrensning:



Planavgrensningen avklares endelig med saksbehandler før oppstart av planarbeid kunngjøres.

10. Samarbeid og medvirkning

Det legges opp til minimum medvirkning i tråd med plan- og bygningsloven. Ytterligere medvirkning vil bli vurdert når planarbeidet er satt i gang.

Planinitiativ og referat fra oppstartsmøte skal ligge med varsel om oppstart av planarbeid.

Forslagsstiller skal legge til rette for medvirkning. Aktuelle tiltak utover lovens minstekrav anbefales. All medvirkning skal dokumenteres.

11. Eventuelle uavklarte tema i oppstartsmøtet

-
-

12. Eventuelle uenigheter i oppstartsmøtet

13. Foreløpig konklusjon:

Oppstart av planarbeid kan anbefales.

- På spesielt konfliktfulle strekninger skal det gjøres vurderinger av alternativer for trasevalg, hvor konsekvensene og konfliktnivåene er tilstrekkelig redegjort og illustrert. Det må også fremkomme en anbefaling.
- På strekninger med høyt konfliktnivå skal konsekvensene utredes, adresseres og illustreres ved bruk av plan, snitt og evt. 3D visualisering der hvor det er hensiktsmessig.

- Der hvor det er vanskelig å utforme turvegen universelt grunnet premiss om å begrense inngrepet, og hvor det er spesielle landbrukshensyn eller naturverdier aksepteres en ikke universelt utformet turveg: lavere opparbeidelse og smalere trasé, men turvegen må ha en minimumsbredde på 1,2 meter.
- Det må tas tilstrekkelig hensyn til naturmangfoldsinnteressene i planområdet, skadeomfang må begrenses med evt. tiltak.
- Frøylandsvatnet brukes i dag som drikkevannskilde for beitende dyr, det må sikres at husdyrene fortsatt får tilgang til vann på en måte som er for dyrets beste og ikke forringer driften.
- Etablering av turveg skal legge til rette for tiltak som forbedrer vanntilstanden, den skal ikke øke avrenning til vassdrag eller forringe vanntilstanden.

Oppstartsmøtet har karakter av gjensidig orientering, og saken forutsettes godt opplyst før møtet finner sted. Alle vurderinger fra byplanavdelingen er faglige og basert på mottatt informasjon fra søker. Forslag til endringer av planinitiativ etter oppstartsmøte, naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter, organisasjoner og politiske vedtak m.v. vil kunne bringe inn nye momenter eller føre til endringer i planarbeidet underveis. Kommunens tilbakemelding vil da måtte justeres iht. endrede/nye forutsetninger.

14. Videre prosess og framdrift:

- Anbefalt oppstart
- Etablere en fremdriftsplan innen varsel om oppstart
- Med bakgrunn i behandlingstidspunktet som fremgår av framdriftsplanen, vil Byplan innkalle til minimum 3 avklaringsmøter med følgende tema:
 - Avklaring av trasealternativer
 - Valg av trasealternativer og gjennomgang av foreløpige bestemmelser
 - Gjennomgang av planmaterieell før innsending

Underlag til møtene sendes inn ca 10 dager før møtet.

• Startpakke

Startpakke bestilles av konsulent på [Sandnes e-torg](#).

Saksbehandler oversender avklart planavgrensning, naboliste/grunneierliste og høringsparter.

• Dialog

Byplan ønsker en god og konstruktiv dialog før planforslaget leveres inn til behandling. Forslagsstiller, kommunen og andre aktuelle instanser må være mest mulig omforente om planforslaget før det legges frem for politisk behandling.

Underlagsmateriale for diskusjon i arbeidsmøter skal oversendes minimum 10 dager før avtalt møtetidspunkt. Overholdes ikke fristen står kommunen fritt til å avlyse/utsette møtet.

• Fremdrift

Med mål om rask fremdrift i planprosessen er det enighet om at det som et utgangspunkt arbeides ut fra følgende milepæler:

Oppgave	Ansvar	Frist	Krav/veiledning
Varsling av planoppstart	Forslagsstiller	6 mnd. Etter oppstartsmøtet	Startpakke Kommunens hjemmeside
Innsending av merknader	Forslagsstiller	2 uker etter merknadsfrist	Kommunens hjemmeside, maler
Arbeidsmøter	Forslagsstiller	Etter behov. Det anbefales minst to arbeidsmøter før planforslag innleveres.	

Innlevering 1.gangsbehandling	Forslagsstiller	1 år etter oppstartsmøtet	Kommunens hjemmeside
1.gangsbehandling	Byplanavdelingen	12 ukers behandlingsfrist	Jf. pbl. §12-11.

Sandnes, dato: 04.06.2025

Referent: Kristianne Hjelle Gravelseter

Generell informasjon:

Kravspesifikasjon	Plankonsulenten pliktes å gjøre seg kjent med kommunens nettside (maler, krav til planforslag)
Illustrasjoner	Planforslag skal leveres med: Snitt (med omkringliggende bebyggelse) 3D- tegninger (inkl. fjernvirkning fra relevante standpunkter) Veitegninger (snitt, lengdeprofil o.l)
Kartgrunnlag	Relevante planer inngår i startpakken. Kommunens reguleringsplaner er tilgjengelige i digitalt planregister . Plandata (geometrisk grunnlag for gjeldende planer fra digitalt planregister bestilles gjennom Sandnes e-torg Plandata og grunnlag for utarbeidet plankart skal ikke være eldre enn 1 år ved innlevering av planforslag.
Annonsering	Alle annonser skal godkjennes av kommunen i forkant. Kopi av høringsbrev og annonsetekst sendes til planforvaltning@sandnes.kommune.no (med kopi til saksbehandler) i god tid før innrykking i aviser, for elektronisk kunngjøring på Sandnes kommunes nettsider
Eventuelt nytt oppstartsmøte	Dersom det skjer ting i omgivelsene som gir endrede forutsetninger for planarbeidet, eller at planprosessen står stille over ett år, kan kommunen kreve nytt oppstartsmøte.

Fagkyndighet	Reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige. Det forutsettes at plankonsulentene har tilstrekkelige kunnskaper om plansystemet og prosessene, samt kunnskaper om fremstilling og virkning av plankart, reguleringsbestemmelser, planbeskrivelse og risiko- og sårbarhetsanalyser.
Gebyr	Gebyrer for reguleringsplaner Ved innsendelse av planforslag skal det opplyses om hvem som betaler gebyret (navn/bedrift-organisasjonsnummer)
Saksdokumenter	Følg med på saken her: Sandnes kommune – Innsyn i plansaker