

Detaljregulering av Dalveien 3 og 5

PLANID 2021003

MERKNADSDOKUMENT

Oppsummering og kommentarer til innkomne merknader

Utgave: 1 – 1.gangsbehandling

Dato: 17.11.2022

Miljø og samfunnsutvikling

Randaberg kommune

Innhold

1 MERKNADER TIL VARSEL OM OPPSTART 3

1 MERKNADER TIL VARSEL OM OPPSTART

Varslingsdato: 3.8.2021

Frist: 5.9.2021

Merknad - Myndighet		Kommunedirektørens vurdering
<i>1.1 Statens vegvesen, 10.8.2021</i>		
Det bør vurderes etablering av fortau på denne siden av Dalveien også.		Hensynssone for framtidig etablering av fortau langs Dalveien er lagt inn i plankart.
<i>1.2 Rogaland fylkeskommune, kulturarv, 17.8.2021</i>		
Det er lav potensial for automatisk fredete kulturminner i området. Eventuelle funn må meldes straks, og arbeidene stanses innen de er vurdert.		Tas til orientering. Tas til etterretning.
<i>1.3 Statsforvalteren, 17.8.2021</i>		
<p>1. det skal planlegges med høy utnyttelse, høy kvalitet og fellehager.</p> <p>2. All parkering for beboere og ansatte bør planlegges under bakken, gjesteparkering nordvest i planområdet, eller under bygningene.</p> <p>3. Det skal legges opp til økt bruk av miljøvennlige transportmiddel, og at det utarbeides mobilitetsplan. Det</p>		<p>1. Bofelleskapene er avhengige av å få full husbankstøtte. Dette setter begrensninger på tettheten, og antall boenheter som kan planlegges i planområdet. Det er satt av tilstrekkelig areal for felles-uteoppholdsareal i planområdet.</p> <p>2. Randaberg kommunestyre vedtok 03.02.2022 at skal tas særlig hensyn til beboerne i det eksisterende bofelleskapet, og flyttingen skal skje på deres premisser. Dette betyr at det kan ta ca. 5 år eller mere før bygget kan rives. Planene måtte derfor endres slik at 1. byggetrinn kan etableres før dette skjer. Med dette er det ikke lengre mulig å etablere parkeringskjeller i området.</p> <p>3. Beboergruppen som det planlegges for har vanligvis ikke førerkort, og disponerer heller ikke nødvendigvis egen bil. Mobilitets- og parkeringsvurderingene har lagt mere vekt på de framtidige beboernes behov enn på kommuneplanens generelle bestemmelser. Det er sikret tilstrekkelig og</p>

<p>forutsettes at kommuneplanens bestemmelser for sykkel- og bilparkering blir langt til grunn i arbeidet.</p> <p>4. Det forutsettes at trafikksituasjonen blir vurdert grundig, og at det sikres oversiktlige kryssløsninger.</p> <p>5. Bygningens plassering skal skje i tråd med føringene i kommuneplanens bestemmelser §2.2</p> <p>6. Viser til regionalplanen for klimatilpasning og kommuneplanens §2.6 og 11.1</p>		<p>trygg sykkelparkering i alle faser av utbyggingen. Mobilitetsplan er lagt inn i planbeskrivelse. (kap. 6.5.)</p> <p>4. Tilkomst og trafikksituasjon er vurdert nøye (planbeskrivelse kap. 6.7) både etter 1. byggetrinn og etter full utbygging av området.</p> <p>6. Planforslaget er i tråd med bestemmelsene i KPs §2.2. Retningslinjene i denne paragrafen gjelder bare for større planer.</p> <p>6. Kommuneplanens §2.6 er en retningslinje. Planforslaget oppnår BGF 0,66. Kravene i § 11.1 er oppfylt, og rammeplanen for VA er godkjent av Randaberg kommune/teknisk avdeling.</p>
<p><i>1.4 Lyse Elnett AS, 30.8.2021</i></p>		
<p>Lyse Elnett AS har nettstasjon og HS kabler i området her som må ivaretas. Om noen av dette planlegges flyttet må det reguleres inn nytt areal beregnet for dette.</p>		<p>Nettstasjon er planlagt flyttet, og det nye arealet er regulert inn (plankart og bestemmelser).</p>
<p><i>1.5 Rogaland fylkeskommune, PMS, 3.9.2021</i></p>		
<p>1. Anbefaler at avkjørselen legges sør for Nordliveien.</p> <p>2. Legger til grunn at parkeringsdekning er i tråd med regionalplanen.</p> <p>3. Det bør legges vekt på gode uteoppholdsarealer.</p>		<p>Arealet lengst sør på tomten er svært verdifullt som uteoppholdsareal, og bør ikke brukes til parkering og tilkomst. Tilkomsten er lagt slik at den former et x-kryss med Dalveien og Nordliveien. Dette er ikke optimalt, men en mere oversiktlig løsning enn en avkjørsel som ligger for tett på det eksisterende T-krysset. Avkjørselet vil uansett ha vikeplikt. At parkeringen er planlagt på bakkeplan forbedrer også siktforholdene i avkjørselen/krysset.</p> <p>2. Bofelleskapene er tiltenkt en spesiell brukergruppe, og de framtidige beboernes behov er lagt til grunn for valgt parkeringsdekning. Se også punkt 1.3.3.</p> <p>3. Det er lagt vekt på å skape gode uteoppholdsarealer, på premissene av de framtidige beboerne.</p>

Merknad - Private		Kommunedirektørens vurdering
<i>1.6 Jarl Hovden / Ole Hetland, 9.9.2021</i>		
<p>1. Området har parkeringsutfordringer i dag, parkering langs Dalveien er ikke ønskelig, men vanlig. Det må unngås at planforslaget forverrer situasjonen, også i anleggsfasen. Parkeringskjelleren bør bygges i 1. byggetrinn.</p> <p>2. Dalveien 5 bør rives, men er for liten til å bygge 6 boenheter på.</p>		<p>1. Det er planlagt å etablere 12 parkeringsplasser i området, som bør være tilstrekkelig for den tiltenkte bruken. Det maksimale antallet boenheter det er tillat å etablere i planområdet er senket til 12. Det er også sikret midlertidig parkering før 2. byggetrinn kan gjennomføres. Denne midlertidige parkeringen kan også brukes i anleggsfasen for byggetrinn 1. Parkeringskjeller er ikke lenger planlagt for prosjektet, se punkt 1.3.2</p> <p>2. Det er nå planlagt å bygge 1, byggetrinn på tomten Dalveien 3 lengst nord i området. Se ellers plasseringen av bebyggelsen på illustrasjonene som følger planforslaget.</p>