

Detaljregulering av Dalveien 3 og 5

PLANID 2021003

# MERKNADSDOKUMENT

Oppsummering og kommentarer til innkomne merknader

Utgave: 2 – 2. gangsbehandling

Dato: 17.07.2023

Miljø og samfunnsutvikling

Randaberg kommune

Innhold

1 MERKNADER TIL VARSEL OM OPPSTART ..... 3

2 MERKNADER TIL HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN ..... 6

# 1 MERKNADER TIL VARSEL OM OPPSTART

Varslingsdato: 03.08.2021

Frist: 05.09.2021

Merknad - Myndighet		Kommunedirektørens vurdering
<i>1.1 Statens vegvesen, 10.08.2021</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, 17.08.2021</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, 17.08.2021</i>		
<p>1. Det skal planlegges med høy utnyttelse, høy kvalitet og felleshager.</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 flere år 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>5. 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, 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, 03.09.2021</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, 09.09.2021</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>

## 2 MERKNADER TIL HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN

Varslingsdato: 08.12.2022

Frist: 26.01.2023

Merknad - Myndighet	Kommunedirektørens vurdering
<i>2.1 Statens vegvesen, 10.01.2023</i>	
Faglig råd om å regulere fortau med formål, og sikre opparbeidelse i rekkefølgebestemmelsene.	Tatt til etterretning. Det er også sikret at det opparbeides en midlertidig løsning når første byggetrinn tas i bruk.
<i>2.2 Rogaland Fylkeskommune, 18.01.2023</i>	
Ber kommunen om å innarbeide uteoppholdsarealet i plankart.	Tatt til etterretning. Felles uteoppholdsareal sør for byggetrinn 2 lagt til i plankart. Det er fortsatt en del areal som er regulert til bolig som vil bli uteoppholdsareal, dette for å ikke begrense mulighetene for å plassere bebyggelsen i andre byggetrinn for mye.
<i>2.3 Statsforvalteren i Rogaland, 25.01.2023</i>	
Faglig råd om å omstrukturere planen slik at en sikrer gode solforhold på felles uteoppholdsareal.	Plankartet er endret slik at planlagt uteoppholdsareal sør for byggetrinn 2, som ved 1. gangs behandling bare var vist i illustrasjonsplanen, er regulert inn nå.
Faglig råd om at området kartlegges iht. skred/rås/ustabilt grunn, og ROS analysen gjennomføres på ny.	Kartlegging av områder med potensiell rasfare er gjort under utarbeidelse av gjeldende kommuneplan. Disse områdene er vist med hensynssone H310, hvor det kreves utredning av områdestabilitet i reguleringsarbeidet. Planområdet ligger ikke innenfor hensynssonen, siden den på grunn av terrengforholdene ble vurdert å være trygg.
Krever at det utføres en støyanalyse, og har faglig råd om at det settes grenseverdier i bestemmelsene.	Det er utarbeidet en støyrapport. Rapporten viser at det ikke vil bli behov for støyskjermende tiltak. Kravet om gode støyforhold er også sikret i §2.4. Miljøkvalitet.

<i>2.4 Kommuneoverlege, 26.01.2023</i>	
<p>Mener at støyforholdene bør dokumenteres nærmere, og dette bør sikres i reguleringsbestemmelsene.</p> <p>Henviser til at tekniske installasjoner bør følge NS-standard.</p> <p>Mener at det bør være satt krav om at det dokumenteres hvordan støy og trafikksikkerhet skal ivaretas i bygg- og anleggsfasen.</p>	<p>Det er utarbeidet en støyrapport. Rapporten viser at det ikke vil bli behov for støyskjermende tiltak. Kravet om gode støyforhold er også sikret i §2.4. Miljøkvalitet.</p> <p>Reguleringsplaner kan ikke sette krav om teknisk standard, da dette reguleres av tekniske forskrifter.</p> <p>Det er lagt til et punkt 6.1 d i rekkefølgekravene som sikrer at dette skal dokumenteres til byggesøknaden.</p>

<b>Merknad - Private</b>	<b>Kommunedirektørens vurdering</b>
<i>2.6 Ole Kristian Andersen, Dalveien 1A, 20.01.2023</i>	
<p>Protesterer sterkt mot at bebyggelsen i planforslaget er plassert nærmere enn 4 meter fra eiendomsgrensen mot nord, og mener at dette er i strid med plan- og bygningslovens §29-4.</p>	<p>Kommunedirektøren har forståelse for at det oppleves ugunstig at byggegrensen ligger bare 2m fra tomtegrensen mot nord. Det er gjort flere forsøk å omstrukturere bebyggelsen slik at den kan trekkes 4m fra tomtegrensen, men det viste seg ikke være mulig under de gitte premissene i prosjektet. Det er sikret i planen at solforholdene for tomtene i Dalveien 1 fortsatt oppfyller kravene, skyggen fra den nye bebyggelsen vil hovedsakelig berøre kjøre- og parkeringsareal på disse tomtene.</p> <p>Det er ikke riktig at plasseringen av byggegrensen i planen er i strid med plan- og bygningslovens §29-4: «Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.»</p> <p>Reguleringsplaner er planer etter kapittel 12, så her kan det fastsettes byggegrenser som avviker fra den generelle regelen.</p>

<i>2.7 Svein Rygg, 26.01.2023</i>		
<p>Ønsker at terreng senkes til samme nivå som marken ved siden av.</p> <p>Ønsker å forsikre seg at byggetrinn 2 skal oppføres med minst 4m avstand fra tomtegrense og høyde som kreves i plan- og bygningsloven.</p>		<p>Terrenget er senket så mye det la seg gjøre med hensyn til nødvendighet for universell utformet adkomst fra Dalveien.</p> <p>Plan- og bygningslovens krav om byggehøyde og avstand til nabogrense gjelder bare hvor ikke annet er fastsatt i reguleringsplan, se også kommentar 2.6. Byggegrensen på BK2 er 4m fra tomtegrensen mot vest. Maks mønehøyde er 8,5m fra gjennomsnittlig planert terreng, tekniske anlegg som heistårn, luftig o.l. kan tillates over det.</p>