

Detaljregulering for Turkisveien 1

PLANID 2021001

MERKNADSDOKUMENT

Oppsummering og kommentarer til innkomne merknader.

Utgave: 1 – 1.gangsbehandling

Dato: 09.02.2023

Plan og miljø

Randaberg kommune

Innhold

1 MERKNADER TIL VARSEL OM OPPSTART 3

1 MERKNADER TIL VARSEL OM OPPSTART

Varslingsdato: 01.02.2021

Frist: 03.03.2021

Merknad	Kartreferanse	Forslagsstillers vurdering	Rådmannens vurdering
1.1 Olav Asbjørn Thorsberg på vegne av Randaberg kommune 01.02.2021			
Kommunen som grunneier finner det noe uklart at det benyttes denne type nabovarsel i en plansak. I brev sendt til kommunen er fristen for uttale satt til 3.3.2021, mens det for dette nabovarselet er frist på 14 dager. Dette er en tydelig blanding av sakstyper mellom plansak og byggesak. Etter det grunneierrepresentanten kjenner til, er det ikke igangsatt en parallell plan- og byggesaksprosess i denne saken.		Det er beklagelig at varselet via Altinn virket uklart. Varselet ble sendt via et skjema som vi ikke lenger benytter til varsler i reguleringssaker. Offentlige etater ble varslet via e-post. Det ble også gjennomført informasjonsmøte for naboer og andre interessenter for å kunne oppklare eventuelle misforståelser.	Ingen videre kommentarer
1.2 Bjørnar Gjerdsbakk, Smaragdbakken 5 01.02.2021			
Det skrives ikke noe om rammer for høyder og tomteutnyttelse utover at det legges opp til 2-3 etasjer i tillegg til parkeringskjeller. Høyde på bygg bør stå i samsvar med omkringliggende bebyggelse. dvs. 2 etasjer over parkeringskjeller. Solforhold i denne bakken er begrenset på vinterstid. Ett bygg på 3 etasjer over parkering vil forringe forholdene betydelig. Regulering bør derfor fastsette høydebegrensingen på 2 etasjer.		I varsel om oppstart av planarbeid og planinitiativet vises det innledende skisser som er ment som et grunnlag for videre regulering. Endelig takhøyde og eventuelt etasje-antall fastsettes i videre arbeid med reguleringsplanen. Illustrert bebyggelse med inntrukket 3.etasje viser at det blir lite skygge på omkringliggende bebyggelse.	Ingen videre kommentarer

1.3 Statens vegvesen			
08.02.2021			
Statens vegvesen har ingen merknader til oppstart av planarbeid.			Tas til orientering
1.4 Regionalplanavdelingen, Rogaland fylkeskommune			
12.02.2021			
<p>1. Fylkesrådmannen er hovedsakelig enig i og støtter opp om de momentene som er påpekt av Randaberg kommune i møtereftrat fra oppstartsmøte.</p> <p>2. Fra et regionalt perspektiv vil boligtetthet og utforming av felles uteoppholdsareal være viktige tema. Fylkesrådmannen presiserer at planen samlet sett bør legge til rette for 30m² felles uteoppholdsareal på bakkenivå. Eventuell takterrasse bør inngå som et supplement til uteoppholdsareal på bakkenivå.</p> <p>3. Planområdet faller inn under stedstypen «byutvidelsesområder», jfr. tabell 6.1 i RP Jæren. Anbefalt tomteutnyttelse i denne type områder er 70–200% BRA. Nærhet til bussvegen gir en forventning om at utnyttelsen bør være relativt høy.</p> <p>4. Planområdet ligger i dag som en øy inniblant annen bebyggelse. Gode koblinger mot andre felles og offentlige uteoppholdsareal vil kunne bidra til å løfte det samla tilbudet av uterom i det etablerte bomiljøet.</p>		<p>Tas til følge.</p> <p>1. Momentene i møtereftratet vil bli utredet med Randaberg kommune.</p> <p>2. Planforslaget vil legge til rette for gode felles uteoppholds-areal som overstiger 30 m² MUA på bakkeplan.</p> <p>3. Eksisterende bebyggelses-struktur og at dette er en utfyllingstomt i et etablert boligområde tilsier en utnyttelse i nedre sjikt av anbefalt tomteutnyttelse, og planen vil legge til rette for en utnyttelse på over 70% BRA. Tilbakemelding fra naboer og kommunen tilsier også at området ikke har kapasitet til en utnyttelse i øvre sjiktet. Bebyggelse med 2,5 etasjer tilfredsstiller mange kriterier.</p> <p>4. Planen vil åpne for å bygge fortau langs Smaragdbakken, ifm. kommunens planer om oppgradering av denne veien. Det vil også legges til rette for en kobling mellom ny og eksisterende lekeplass, og planforslaget vil åpne for å</p>	<p>3. Det påpekes at etablering av parkeringskjeller med eget reguleringsformål og plannivå fører til at parkeringsarealet ikke medregnes i %BRA. Det hadde blitt medregnet om det hadde inngått i boligformålet.</p> <p>Grepet fører dermed til at den formelle utnyttelsen av tomten fremstår lavere enn den reelle vil bli. Dette bør tas med i betraktning om kravene i regionalplanen oppfylles. Ellers ingen kommentarer.</p>

		oppgradere eksisterende lekeplass øst for Smaragdbakken.	
1.5 Lene Solhom Tamburstuen og Jostein Håvardsholm, Turkisveien 4			
14.02.2021			
Synes i all hovedsak planforslaget som foreligger er godt.			Ingen videre kommentarer
<p>1. Sikt “Planlagt bebyggelse blir noe høyere enn barnehagen som lå der før”, er bare sant dersom det bygges to etasjer på tomten. Tre etasjer er vesentlig høyere enn barnehagen, noe som kommer godt fram av illustrasjonen merket “Terrengsnitt”, og vil skjerme for sjøutsikten til Turkisveien 4. De er enig i kommunens anbefaling om å holde bebyggelsen til to etasjer over bakken. Ingen andre bygninger i dette området har tre etasjer over bakkenivå.</p> <p>2. Trafikk Kommunen mener at felles avkjørsel med nabo i Turkisveien må vurderes. Hele poenget med en gang- og sykkelsti er å unngå konflikt mellom skolebarn og biler. Turkisveien er skolevei for svært mange barn. Det er en blindvei, og blir brukt til lekeareal. Avkjørselen til Turkisveien 3a, b og c har svært dårlig sikt pga. plasseringen av carporten til 3c. Problemet forsterkes av hellingen på veien.</p> <p>3. Turkisveien har heller ikke passasje for to biler i bredden rett nord for Turkisveien 4. Der har det heller aldri vært trafikk i forbindelse med den gamle barnehagen. På generelt grunnlag mener de at hensyn til trafikksikkerhet truffet i 1975 ikke bør være styrende for dagens løsning.</p> <p>4. Barn og unge sine interesser Barnehagetomta har vært i daglig bruk av barn og unge før anleggsarbeidet i Turkisveien startet, til tross for fravær av lekeapparater, da det er begrenset med friareal hvor barn</p>		<p>1. Noe endret siktforhold må påregnes i et boligområde. For å oppnå minimumskravet til tomteutnyttelse i RP for Jæren og Søre Ryfylke må det være minst en inntrukken 3. etasje.</p> <p>2. Vi vil i videre planprosess vurdere kommunens forslag fra oppstartsmøtet om felles avkjørsel i Turkisveien. Det er i merknadene og avholdt infomøte kommet fram vesentlige momenter om forholdne i Turkisveien som vil være viktig å ta med i videre utarbeidelse av planforslaget.</p> <p>3. Kommunen er i gang med å planlegge utbedring av Smaragdbakken og boligbebyggelse vil generere mindre trafikk enn den tidligere barnehagen.</p> <p>4. I tillegg til at det planlegges for lekeareal i planområdet vil det også åpnes for oppgradering av eksisterende lekeplass i øst ifm. utbyggingen. Det vurderes at disse tiltakene vil gi et godt tilbud til barn og unge.</p> <p>5. Det er en formalitet at man ved varsel om oppstart av planarbeid også varsel om at utbygger og kommunen kan inngå en utbyggingsavtale.</p>	

<p>og unge kan utfolde seg. De syns det er flott at det legges opp til en sørvendt hage/uteområde der barn kan leke. Turkisveien er i dag mye brukt til lek, siden det er en flat blindvei. Holdes trafikken på dagens nivå, vil Turkisveien fremdeles fremstå som en møteplass for naboer.</p> <p>5. Angående saksgang og dokumenter</p> <p>Det er uklart hva som ligger i at det blir varslet en mulig utbyggingsavtale, og de kan dermed ikke mene noe om denne.</p> <p>6. Reagerer på at dokumentene som foreligger opererer med ulike frister for svar/innspill. Nabovarselet har frist til 15.02, mens frist for innspill til plan er 03.03.</p> <p>7. Nabovarselet inneholder ikke referat fra oppstartsmøte eller planinitiativet, disse måtte finnes på kommunens hjemmeside. Burde ikke disse dokumentene blitt tilsendt som vedlegg til nabovarselet?</p>		<p>6. Det er beklagelig at frist for innsending av innspill ble oppfattet som forvirrende, men vi mener at det kom tydelig fram i varslingsbrevet at frist for å komme med merknader var 03.03.20.</p> <p>7. Varslingsbrev inneholdt link som førte til ønskede dokumenter på kommunens nettside.</p>	
<p>1.6 Statsforvalteren i Rogaland</p> <p>15.02.2021</p>			
<p>1. Utnyttelse</p> <p>Overordnede planer tilsier høy utnyttelse i denne planen, og viser til 70-200 % BRA som retningslinje i Regionalplanen. Planområdet er på 1,95 daa og det planlegges 8-10 boenheter. De nevnte føringene og planrådets sentrale beliggenhet tilsier at det må vurderes en høyere arealutnyttelse. Med tanke på jordvernet er det viktig at klarerte byggeområder utnyttes på en god måte for å redusere press på ytterligere nedbygging av nye landbruksområde.</p> <p>2. Blågrønn faktor</p> <p>Planen må utformes med en blågrønn faktor i tråd med kommuneplanens bestemmelser og overvannsløsning som</p>		<p>1. Etter medvirkning fra kommunen og naboer, samt tatt i betraktning planrådets plassering i et etablert boligområde med hovedsakelig småhusbebyggelse vurderes det at 8-10 boliger vil være en rimelig utnyttelse av tomten. Det er rimelig å anta at en høyere utnyttelse vil være negativt for området.</p> <p>2. Det vil bli lagt vekt på å oppnå blågrønn faktor i tråd med kommuneplan og løsning for overvann vil bli utarbeidet av fagkyndige.</p>	<p>1. Planforslaget setter utnyttelsen til 9-12 boenheter.</p> <p>2. Planforslaget oppnår BGF 0,7, som er i tråd med kommuneplanen.</p> <p>4. Rapporten fra de geotekniske undersøkelsene og ROS-analyse ligger ved planforslaget.</p>

<p>håndterer overvann på tomten, også i anleggsperioden. Det bør brukes stedegen vegetasjon.</p> <p>3. Barn og unge Det forutsettes at kommunens lekeplassnorm legges til grunn i planleggingen.</p> <p>4. Samfunnssikkerhet Det skal gjennomføres geotekniske undersøkelser av planområdet siden det er under marin grense. Det skal lages en risiko- og sårbarhetsanalyse jfr. pbl. § 4-3, som tar for seg tema som atkomst for utrykningskjøretøy, trafiksikkerhet og andre tema som måtte dukke opp underveis i planleggingen.</p>		<p>3. Lekeplassnormen vil bli benyttet i utarbeidelse av planen.</p> <p>4. Vil bli etterkommet i videre arbeid med reguleringsplanen.</p>	
<p>1.7 Kommuneoverlege Randaberg kommune 16.02.2021 (Tilsendt brev er ikke datert, dato er anslått)</p>			
<p>1. Nærlekeplassen bør sikres ut mot veien/trafikken.</p> <p>2. Ved installering av ventilasjonsanlegg, varmepumper eller andre tekniske installasjoner, må standard NS 8175:2019 Lydforhold i bygninger – lydklasser for ulike bygningstyper følges.</p> <p>3. Krysset Smaragdbakken-Krystallveien oppleves som uoversiktlig. Det må inn i planen hvordan sikkerheten til barn skal ivaretas i bygg- og anleggsperioden, spesielt i den perioden skolebarn ferdes på veien.</p> <p>4. Det må tas hensyn til R-1442 når det gjelder støy fra bygg- og anleggsvirksomhet.</p>		<p>1. Dette kan etterkommes som en del av forslått oppgradering av eksisterende lekeplass.</p> <p>2. Etterkommes.</p> <p>3. Vil bli etterkommet. I bygg- og anleggsperioden kan sikkerheten ivaretas f.eks. Det kan f.eks. løses ved dirigering av trafikken i de tidspunktene barna går til og fra skolen. Det kan også legges inn som egne rekkefølgebestemmelse.</p> <p>4. Etterkommes i reguleringen og i byggesak.</p>	<p>Ingen videre kommentarer.</p>
<p>1.8 NVE 17.02.2021</p>			

<p>Tema overvann og fare for kvikkleireskred må ivaretas i planarbeidet.</p> <p>1. Overvann Mer utbygging i nedbørfeltet kan gi økt andel tette flater, som kan bidra til raskere avrenning og større mengder vann på terrengoverflaten. Klimaendringenes påvirkning på avrenning i byggeområdet må avklares tidlig i planprosessen, slik at det settes av tilstrekkelig areal til å håndtere overvannet før bygninger og infrastruktur planlegges. Helhetlig forvaltning av vannets kretsløp og å gjøre tilpasning til forventede klimaendringer, jf. pbl § 3-1, første ledd bokstav i) og g) er en planoppgave. Det forutsetter at utbygging tar hensyn til og tilpasser seg nedbørfeltets naturlige muligheter til å infiltrere, fordrøye og lede vekk vann. Det vises også til TEK 17, §7-1 Generelle krav om sikkerhet mot naturpåkjenninger.</p> <p>2. Det anbefales åpne, naturbaserte løsninger for å håndtere overvann, jf. Statlig planretningslinje for klimatilpasning med veiledning. For dette området er det spesielt viktig å kjenne flomveiene og at utbyggingen ikke gir økt avrenning for nedstrøms areal.</p> <p>3. Kvikkleire Planområdet ligger under marin grense og innenfor hensynsone H310 i Randabergs kommuneplan, se bestemmelse 16.1.2. Viser til TEK17 §7-3 med veiledning og NVEs veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred».</p>		<ol style="list-style-type: none"> 1. Etterkommes. Inneledende undersøkelser viser at det er marin avleiring i grunnen ned til 2 m, og det vil være vesentlig for den videre utbyggingen å få til en god overvannshåndtering. Det vil bli utarbeidet en plan for overvann av fagkyndige. 2. Tas inn i planen i den utstrekningen det er hensiktsmessig. Det vil bli engasjert VVS-ingeniør for å finne en god måte å løse overvann på tomten. 3. Det er tatt prøvestikk av grunnforholdene. Disse er analysert av Storm Aqua. Det vil bli gjennomført en geoteknisk undersøkelse av fagkyndige i videre planarbeid. 	<p>Dokumentasjon på BGF og rapporten fra de geotekniske undersøkelsene er vedlagt planforslaget.</p>
<p>1.9 Sigstein Rasmussen, Turkisveien 3A 21.02.2021</p>			
<p>1. Det er viktig at regler med høyder blir overholdt. Dvs. at ligger nytt bygg på linje med Turkisveien 3B, så må høyden på nytt bygg ikke bli høyere enn denne boligen, uavhengig om det blir 2 eller 3 etg. Blir det høyere enn dette, må det bli</p>		<p>1. Høyder på lavblokken vil samsvare med overordnede føringer fra kommunen.</p>	

<p>2 etg. Husene i Turkisveien 3A og 3B ble senket i terrenget grunnet at det ble for høyt, da er det viktig at dette tas hensyn til også ved nytt bygg i Turkisveien1.</p> <p>2. Mener at utkjøring fra nye boliger til Turkisveien er direkte trafikkfarlig. Kommunen bør komme og se hvor mange barn som har denne veien som skolevei. Grunnet dårlige siktforhold må Turkisveien 3A, 3B og 3C alltid rygge ned til parkeringen slik at det kjøres "rett vei" ut i Turkisveien. Det kommer mange barn fra vest for Turkisveien, da dette er letteste og tryggeste veien til Grødem skole.</p> <p>3. Det nevnes at Fylkeskommunen ønsker at nybygg bør være 4000m² i boligareal (200%). Tomten er på 2000 m² og etter det som ble fremvist så står det at det anbefales 70-200% av tomten, dette er noe annet enn at det ønskes. Stiller spørsmål ved Fylkeskommunens oversikt over lokale behov, når kommunen ikke vet alt hva som skjer i de lokale gatene.</p> <p>4. Det stilles spørsmål med om Smaragdbakken tåler belastningen av 10 nye boenheter i Turkisveien 1 + 14 nye boliger i feltet «Grødem sjø», med potensielt 48 biler. Vil også se utredningen av nevnte sykkel/gangsti.</p> <p>5. Tomten må utredes angående kvikkleire.</p>		<p>2. Planen vil tilrettelegge for atkomst ved Smaragdbakken dersom dette lar seg gjøre iht. tekniske vurderinger.</p> <p>3. Kravene om bruksareal er vedtatt fra fylkeskommunen ettersom området ligger i nærhet til høyverdig kollektivtilbud. Dette iht. statlige mål for å oppnå nullvekst i personbiltrafikken.</p> <p>4. Planforslaget legger ikke opp til en større belastning på Smaragdbakken enn tidligere barnehage. Videre vil kommuneplanens bestemmelser om 1,2 biloppstillingsplasser sette føringer som reduserer antall biler. Det vil i planen legges ved en buffer på 2,5 meter inn på tomten som tilrettelegger for fremtidig gangveg langs Smaragdbakken.</p> <p>5. Det vil bli gjort geotekniske undersøkelser i videre planarbeid fra fagkyndige.</p>	<p>2. Planforslaget viser adkomst fra Smaragdbakken.</p> <p>3. Planforslaget viser en utnyttelse over 70% BRA og anses til å være i tråd med føringene i regionalplanen. Se også kommentar til innspill fra Fylkeskommunen.</p> <p>4. Planforslag for fortau langs Smaragdbakken er under utarbeidelse.</p> <p>5. Det er gjennomført geotekniske undersøkelser, og rapporten ligger ved planforslaget.</p>
<p>1.10 Lyse Elnett AS</p> <p>26.02.2021</p>			
<p>Det antas at strømforsyning til 10 nye leiligheter kan tas fra en av våre nærliggende nettstasjoner, enten fra den i Safirveien 1 eller fra Smaragdbakken 2. Det må påberegnes å grave kabelgrøft frem til en av disse nettstasjonene.</p> <p>Arbeid nær eksisterende infrastruktur</p> <p>Ved graving må det gis melding til Lyse i god tid før</p>		<p>Tas til følge.</p>	<p>Tas til orientering.</p>

gravearbeider påbegynnes. I tillegg må det inngås en såkalt «Nær ved» avtale.

Flytting av eksisterende infrastruktur

Dersom planen utløser behov for å flytte eksisterende infrastruktur må det settes av areal/plass til ny trase, nettstasjon/noderom/energisentral, kabelskap mv. Ny trase/plassering må avklares med Lyse, og det må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det Lyse har for eksisterende infrastruktur.

Avstandskrav til nettstasjoner

Nybygg må planlegges slik at brannkrav blir ivaretatt. Ta kontakt med Lyse for å få informasjon om oljemengde og ventiler i nettstasjon.

Adkomst

Det må ikke iverksettes tiltak som forringer adkomst til våre anlegg.

Terrengendringer

Det må ikke iverksettes tiltak som fører til endring av overdekning over kabler/rør eller redusert høyde opp til luftledninger.

Bebyggelse over rør- og kabeltrase

Det er viktig at det ikke planlegges eller starte bygging over rør- og/eller kabeltrase. Det er byggeforbud sone på hver side av kabel/rør. Bredden på byggeforbudssonen/byggeforbudsbeltet varierer etter type kabel/rør.

Magnetfelt

Lyse Elnett har nettstasjon/linje/transformatorstasjon i nærheten/i/ved/tilgrensende til dette området/tiltaket. Elektriske anlegg vil generere magnetfelt der utbredelse varierer, og tiltakshaver bør vurdere hvordan dette kan hensyn tas. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet

<p>(tidligere Statens strålevern) som er myndighet og kompetanseorgan innen dette fagfeltet sier at nivåene for magnetfelt normalt er svært lave og gir ingen skadelige helsevirkninger. Det stilles krav til utredning dersom det i framtidige bygninger for varig opphold forventes årsgjennomsnitt feltnivåer over 0,4 µT. Med bygninger menes i denne sammenheng boliger, skoler og barnehager.</p>			
<p>1.11 Thom Fossellie og Mary Høvring, Turkisveien 10A 02.03.2021</p>			
<p>1.Tomteutnyttelse: Mener Øvre Grødems plassering langs bussruta fra Stavanger sentrum til Randaberg sentrum, ikke kan sammenlignes med arealer langs bussveien, Mariero, og riksvei 44. Tomteutnyttelse bør ta utgangspunkt i inntil 3 boenheter/daa som er praktisert ved fortetting på nabotomter, og som er i tråd med de planer som først ble presentert for utbygging av Turkisveien 1. Veinettet og trafiksikkerheten lokalt er ikke forenlig med det prosjektet som ble presentert i informasjonsmøte 17.02.21.</p> <p>2.Veisystemet: Reguleringsplanen må ta utgangspunkt i dagens veisystem. Veiene er smale og allerede maksimalt belastet, før trafikken fra annen varslet fortetting og utbyggingen i Rubinveien kommer. Utfordringer knyttet til begrensinger i veisystemet og parkering har allerede vært et tema med tanke på fremkommelighet for utrykningskjøretøyer. Adkomst til nye boliger i Turkisveien 1 bør være fra Smaragdbakken. Utkjøring i Turkisveien vil forsterke en allerede utfordrende situasjon. Dette må det tas hensyn til i reguleringen av Turkisveien 1.</p>		<p>1. Planen forholder seg til kommunale og regionale planer som setter rammeverk for tomteutnyttelse. Dette er videre i samsvar med nasjonale målsettinger som omhandler reduksjon i biltrafikken. 1,2 biloppstillingsplasser vil sette rammene for garasjeanlegg, som videre ikke vil medføre et større press på Smaragdbakken enn ved tidligere situasjon med barnehagen. Når det gjelder trafiksikkerhet vil planen tilrettelegge for en fremtidig gangveg langs Smaragdbakken.</p> <p>2. Adkomst til Turkisveien 1 vil være langs Smaragdbakken dersom dette er mulig iht. vegtekniske føringer.</p> <p>3. Antall biloppstillingsplasser er bestemt iht. kollektivtilbudet på området. Dette samsvarer med nasjonale føringer.</p>	<p>1. Regionalplanen setter krav om utnyttelse mellom 70-200% BRA. Kommuneplanens retningslinje krever min 6 boenheter/daa i nærheten av kollektivtilbud, og min 4 boenheter/daa i øvrige områder.</p> <p>2. og 4. Planforslaget viser adkomst fra Smaragdbakken</p> <p>11. Rapporten fra grunnundersøkelsene ligger ved planforslaget.</p> <p>Ellers ingen kommentarer.</p>

3.Parkering:

Parkerings situasjonen i området er allerede prekær. I dag brukes Turkisveien som parkeringsplass og parkeringen til den tidligere barnehagen er full før varslet fortetting og planlagt utbygging av barnehagetomta. Det er ikke realistisk å åpne for regulering av inntil 10 boenheter med bare en parkering pr boenhet og kun 2 gjesteparkeringsplasser som allerede er i bruk nå. Dette må det tas hensyn til i reguleringen av Turkisveien 1.

4.Trafikksikkerhet:

Turkisveien er den viktigste skoleveien for barn fra hele område vest for Turkisveien og nord for Krystallveien. Turkisveien er mye brukt som parkeringsplass og med større belastning gjennom fortetting i området og planlagt utbygging av barnehagetomta vil situasjonen bli uakseptabel. I referatet fra oppstartsmøtet er det gitt at barn allerede i dag føler seg utrygge i krysset Turkisveien-Smaragdbakken. Dette må det tas hensyn til i reguleringen av Turkisveien 1.

5.Boligområde:

Turkisveien 1 ligger i et område med nesten utelukkende eneboligbebyggelse. En blokk vil bryte med områdets karakter og gi unødvendig negative effekter på området og for tilstøtende eiendommer spesielt. Det er fullt mulig å bygge ut området med inntil 6 boliger med 2 parkeringsplasser hver på egen tomt. Dette bør det tas hensyn til i reguleringen av Turkisveien 1.

6.Byggehøyder:

Reguleringen av Turkisveien 1 må ta utgangspunkt i tilstøtende bebyggelse. Prinsippet bør være at takhøyder ikke overstiger takhøyder for boliger i øst, sør og vest. Byggehøydene bør derfor falle i hovedretningene øst mot vest og sør mot nord tilpasset bebyggelsen rundt og tomtens

4. Det ses på muligheten for atkomst via Smaragdbakken for å unngå biltrafikk langs skolevegen, med optimale siktlinjer. Buffer i øst legger til rette for fremtidig utarbeidelse av gangveg.

5. Blokkbebyggelse på tomten tilrettelegger for økt diversitet av ulike boligtyper. I dagens situasjon er det mangel på leiligheter i området, og det anses at en boligblokk vil ha en positiv innvirkning på området som en helhet. Blokkbebyggelse er videre lagt i grunn for å oppnå regionale føringer om utnyttelse og kravet om nærlekeplass.

6. Får å oppnå gode solforhold på tomten, tilstrekkelig felles uteoppholdsareal, en nærlekeplass, tilrettelegging for gangveg samt buffer fra nabotomter, vil det ikke være mulig å ha en bebyggelse som ikke overstiger 2 etasjer. Byggehøydene på tomten holder seg til overordnede føringer satt på området. Det er ved solanalyser ikke registrert en omfattende negativ påvirkning på omliggende tomter, og det er i overordnede planer ikke krav om utsikt.

7. Bjørken på tomten vil videreføres i planen.

8. Nærlekeplass er plassert nær Turkisveien for å sikre et offentlig lekeareal som ikke virker privat for

beskaffenhet. Bebyggelsen bør uansett ikke overstige 2 etasjer. Dette må det tas hensyn til i reguleringen av Turkisveien 1.

7.Naturforhold:

I informasjonsmøtet 17.02.21 ble det sådd tvil om framtida til det flotte tuntreet som ligger i Turkisveien 1. Reguleringsarbeidet bør sikre at bjørka bevares.

8.Areal for lek:

Uteområdene til barnehagen i Turkisveien 1 har i alle år vært mye benyttet til trygg lek for barn fra hele nærområdet. Tilgangene på trygge lekeareal reduseres samtidig som antall boenheter i området økes. Reguleringsarbeidet bør bidra til en forsvarlig helhetsløsning på behovet for arealet til trygg lek i nærmiljøet.

9.Helhetsvurdering:

Utbygging i Turkisveien 1 må ta utgangspunkt i en realistisk helhetsvurdering ut fra begrensningene i veinettet, parkeringssituasjonen og trafikksikkerheten lokalt, og at ny bebyggelse i størst mulig grad må ta hensyn til og ha minst mulig negative konsekvenser for naboer og nærmiljøet. Det er ikke i tråd med god praksis å utvikle et prosjekt med blokkbebyggelse på en 1950 m² tomt midt i et etablert eneboligboligområde. Blokkbebyggelse kan være formålstjenlig dersom det er tilpasset tomtearealet slik det er på gartneritomta på Grødem.

10.Forutsigbarhet, likebehandling og bærekraft:

Reguleringsarbeidet må ta hensyn til forutsigbarhet, likebehandling og bærekraft for både området generelt, nærmiljøet spesielt og direkte berørte naboer i særdeleshet. Fortetting har foregått over tid, pågående utbygging i Rubinveien og ytterligere fortetting med blokkbebyggelse på et tomteareal på under 2 daa i et område med

boligblokken. Det legges ved tiltak for å skjerme lekeplassen fra veggen med tanke på sikkerhet.

9. Planforslaget vil baseres på analyser og studier i samsvar med overordnede føringer, med sikte på å være et positivt tilskudd til området.

10. for å imøtekomme overordnede føringer vil det ikke være mulig å bygge 3 boenheter per daa.

11. Det vil bli tatt geotekniske undersøkelser av fagkyndige på tomten i videre planarbeid.

12. Planen forholder seg til dagens boligmarked og boligbehov. Det er i boligområdet i dag ikke tilrettelagt for leilighetsbebyggelse, og det vurderes at blokken vil bidra til å dekke denne mangelen. Blokken vil omfatte større leiligheter som det er mangel på i regionen. Dette er en vurdering tatt i tidlig prosess.

13. Leiligheter vil gi rom for økt mangfold av mennesker i ulike livssituasjoner til området, som kan virke positivt på lokalmiljøet. Som tidligere nevnt legges overordnede føringer til grunn for utnyttelse.

gjennomgående frittstående eneboliger (mange med attraktive tomter for utbyggere), utfordrer både forutsigbarhet, likebehandling og bærekraft. Nabotomter til Turkisveien 1 har blitt detaljregulert med 3 boenheter/daa tomt og det er etablert praksis for likebehandling lokalt. Fortetting lokalt må samlet være bærekraftig slik at det er tilpasset begrensninger i veinettet, tilgang på parkering, trafikksikkerhetsforhold og fremkommelighet for utrykningskjøretøyer.

11.Grunnforhold:

Det må avklares om utbygging i Turkisveien 1 vil måtte ta hensyn til grunnforhold og usikkerhet knyttet til mulig kvikkleire. Utbyggingsløsningen, masseforflytninger og samlet størrelse på byggegrop kan ha betydning for grunnforhold og stabilitet.

12.Boligbehov:

Regulering av barnehagetomta bør ta utgangspunkt i behovet for rimeligere familieboliger med mer enn 3 soverom, da behovet for dyre leiligheter og boliger er dekt ved andre utbygginger i kommunen. Barnefamilier på Randaberg som er vanskeligstilte i boligmarkedet bør få en mulighet til egen bolig gjennom startlånsordningen. Kommunen bør i samarbeid med utbygger sikre et prosjekt som støtter opp under ny strategi for sosial boligpolitikk fra regjeringen desember 2020.

13.Kommunale tomter:

Tomta på 1950 m² ble kjøpt ferdig sanert for 5 millioner i 2020, som må anses å være en lav pris sammenlignet med nærliggende eiendommer kjøpt i seinere år med prosess for fortetting. Salgskontrakten tar utgangspunkt i at det skal bygges 6 boenheter på tomta. I informasjonsmøte opplyses det at det vil bli veldig dyre boliger med 6 eneboliger. Det er

<p>et tankekors at kommunale tomter selges billig for så å bli regulert for maksimal utnyttelse til unødvendig fare for befolkningen i nærområdet og til direkte ulempe for naboer. Planarbeidet må ta utgangspunkt i gode prinsipper om skånsom og lokalt tilpasset fortetting i vår kommune.</p>			
--	--	--	--