

Detaljregulering for Visteleet 3

PLANID 2019002

MERKNADSDOKUMENT

Oppsummering og kommentarer til innkomne merknader.

Utgave: 2 – 2.gangsbehandling

Dato: 14.05.2020

Plan og miljø

Randaberg kommune

Innhold

1 MERKNADER TIL VARSEL OM OPPSTART	3
2 MERKNADER TIL HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN	5

1 MERKNADER TIL VARSEL OM OPPSTART

Varslingsdato: 15.02.2019

Frist: 18.03.2019

Det kom inn totalt 6 merknader til varsel om oppstart av planarbeid, 5 fra offentlige etater og 1 fra privat nabo.

Merknad	Forslagsstillers vurdering	Rådmannens vurdering
1.1 Statens Vegvesen 25.03.2019		
Har ikke noen merknader til planarbeidet og kom med tilbakemelding om at Fv. 474 kan tåle en økning av ÅDT i forhold til planlagt utbygging så lenge siktforholdene i krysset er ivaretatt.	Siktforholdene i krysset Vistelet og Goaveien er ivaretatt.	t.o.
1.2 Lyse 18.03.2019		
Informerer om at det antas å kunne hente strømforsyning fra eksisterende nettstasjon i området men at de trenger angitt effektbehov for å komme med endelig tilbakemelding angående dette. Lyse informerer også om at eksisterende infrastruktur i planområdet må ivaretas.	Tas til orientering. I etterkant avklart med Lyse at eksisterende nettstasjon kan brukes.	t.o.
1.3 Fylkesmannen i Rogaland 11.03.2019		
Minner om at planen skal sendes til offentlig ettersyn.	Tas til orientering.	t.o.
1.4 Fylkesrådmannen 06.03.2019		

<p>Henviser til at det bør vektlegges kvalitativt gode uteoppholdsarealer med gode solforhold samt at solforhold for nabobebyggelsen skal dokumenteres. Det ønskes at det settes kvalitetskrav i bestemmelsene til uteoppholdsarealene. Mener at det burde tilrettelegges for lav parkeringsdekning med bil og høy parkeringsdekning med sykkel samt sykkelparkeringsplasser av høy kvalitet pga. nærheten til Randaberg sentrum. Henviser til at reguleringen ikke må legge noen begrensninger på ferdsel for allmenheten til og fra regionalt friluftsområde langs Vistestranda.</p>	<p>Tas til orientering.</p> <p>Planforslaget forholder seg til parkeringsdekning fra ny kommuneplan som er under utarbeidelse. Det er per i dag ingen ferdsel for allmenheten innenfor planområdet. Det er heller ingen naturlig adkomst fra eller via planområdet til friluftsområdet. Planforslaget legger dermed ingen begrensninger for adkomst for allmenheten til friluftsområdet.</p>	<p>t.o.</p>
<p>1.5 IVAR 18.02.2019</p>		
<p>Har ingen anlegg i området og derfor ingen merknader.</p>	<p>-</p>	<p>t.o.</p>
<p>1.6 Vistestraen borettslag, John Larsson 18.03.2019</p>		
<p>Ber om å bli videre orientert om saken.</p>	<p>Tas til orientering.</p>	<p>t.o.</p>

2 MERKNADER TIL HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN

Varslingsdato: 05.09.2020

Frist: 01.11.2019

Det kom inn totalt 7 merknader til varsel om oppstart av planarbeid. 5 fra offentlige etater, 1 fra privat nabo og en fra borettslag.

Merknad	Forslagsstillers vurdering	Rådmannens vurdering
2.1 Rogaland Fylkeskommune 24.09.2019		
Gir faglig råd om at det bør defineres et minste antall boenheter i planbestemmelsene.	Tas inn i bestemmelsene.	Minste antall boenheter er satt til 7 BE (maks 10 BE), som tilsvarer 5,4 BE/daa.
2.2 Posten 01.10.2019		
Ønsker at det angis plassering av postkassene, helst samlet og på utsiden av bygget.	Plassering av postkassene vises i planløsning for 1. etasje. Postkassene plasseres ved inngangene i 1. etasje på utsiden av bygget, men under taket rett før vindfangene som gir adkomst til heisen og samles for 5 boenheter.	Tas til orientering. Ingen flere kommentarer.
2.3 Lyse 17.09.2019		
Ingen merknader utover det som var nevnt i planoppstart.	-	Tas til orientering.
2.4 Aurdal 25.10.2019 30.10.2019		
1. Ønsker bekreftelse på at byggegrensene er 4m fra eiendomsgrensen.	1. Byggegrensen er 4m fra tomtegrensen mot alle naboer.	1. Bygget er planlagt mindre enn 4m fra tomtegrensen med gnr/bnr 59/179. Det er lagt inn en bestemmelse som sikrer at

<p>2. Underjordisk garasjeanlegg berører nesten tomtegrensen. Kan byggegrensen bli målt fra garasjen?</p> <p>3. Ber om at fargevalget ikke bryter radikalt med deres hvitmalte hus.</p> <p>4. Ber om at stuevinduer i blokkens nordøstre fasade tas bort i 2. og 3. et.</p> <p>5. Krever at strømkabel og telekabel som delvis er nedgravd over min eiendom blir fjernet når eks. bygg rives. Kabel ligger på fjellet med kun 15-30cm jordoverdekning. Kabeltraseen er til hinder når det ønskes utbygging av tomten.</p> <p>6. Ber om at kommunen kan vurdere bedre bospann oppstillingsplass for <u>alle boenheter</u> i Visteleet. Ligger i sør-enden av gnr./bnr 59/134.</p> <p>7. Ønsker at det settes opp flettverksgjerde på hele grenseskillet mellom gnr./bnr. 59/118 og 59/134 og 179. Gjerdet skal ha en høyde på 1,2m med maskevidde 50mm og være sterkforsinket.</p>	<p>2. Byggegrense skal alltid være 4m pga. brannsikkerhet. Bygg under bakken er definert via eget plankart. Plassering av parkeringsanlegg under bakken har ikke noe innflytelse på plassering av bygg over bakken.</p> <p>3. Tas til etterretning. Det tas inn i bestemmelsene at det skal brukes lys tegl.</p> <p>4. Det er kun vinduer fra bad og soverom i nord-øst-fasaden.</p> <p>5. Tas til etterretning. Kartet til Lyse viser ny trase for nytt strømkabel. Fjerning av eksisterende ledninger avklares med tiltakshaver.</p> <p>6. Kommune kommenterer. Plasseringen ligger utenfor planområdet.</p> <p>7. Tas til etterretning og legges inn i beskrivelsen og bestemmelser.</p>	<p>delene som kommer nærmere enn 4m utformes brannsikkert, slik at fremtidige muligheter for utvikling av nabotomten ikke innskrenkes.</p> <p>2. Ingen flere anmerkninger.</p> <p>3. Tas til orientering.</p> <p>4. Planbeskrivelsen slår fast at det bare skal være bad- og soveromsvindu i nord-øst fasaden. Beskrivelsen legges til grunn for tolkning av planen som en retningslinje.</p> <p>5. Ingen ytterlige kommentarer.</p> <p>6. Oppstillingsplassen ligger utenfor planområdet, og er ikke del av denne planprosessen. Konkrete ønsker om endringer i renovasjons-situasjonen må rettes til kommunens tekniske avdeling.</p> <p>7. Ingen ytterlige kommentarer.</p>
<p>2.5 Fylkesmannen i Rogaland 28.10.2019</p>		
<p>Anbefaler å overholde minimumsverdi for blågrønn faktor som er 0,7 i reguleringsbestemmelser §2.</p>	<p>Det er bestemt i reguleringsbestemmelsene at blågrønn faktor på 0,65 må overholdes. Notat og beregning av blågrønn faktor har blitt justert.</p>	<p>Det er begrensede muligheter for tiltak i et forholdsvis lite planområde, med terreng og grunnforhold som i foreliggende fall. Etter noen runder om temaet har kommunen bestemt seg</p>

<p>Påpeker på generelt grunnlag at det må ivaretas sikkerhet for barn og unge i forhold til biltrafikk inn- og ut parkeringsanlegg.</p>	<p>Det er veldig god frsikt fra inn- og utkjørselen til parkeringsanlegg som kun har en liten rampe med 70cm fall mot parkeringsanlegget. I sammenheng med lav fartsgrense i Visteleet anses sikkerhet for barn og unge ivaretatt. Det opprettes også nytt og bredt fortau langs veien.</p>	<p>for å akseptere BGF 0,65, se også avsnitt i «rådmannens vurdering» i saksframlegget.</p> <p>Ingen videre kommentarer.</p>
<p>2.6 Kommuneoverlegen 30.10.2019</p>		
<ul style="list-style-type: none"> - Angitt i ROS-Analyse er moderat til lav påvirkning av radon i grunnen iht. aktsomhetskart. Iht. TEK 17 skal det iverksettes to forbyggende radontiltak. - Nærlekeplass for barn mellom 0-6år anbefales å sette opp gjerde eller lignende mot vei/gate. - Det må tas hensyn til T-1442 i f.t. støy fra bygg- og anleggsvirksomhet 	<ul style="list-style-type: none"> - Tas til etterretning. Rettes i ROS-sjekkliste og ROS-analysen. - Revidert utomhusplan som har port mot veien. - Det vil bli tatt hensyn til T-1442 i f.t. støy fra bygg- og anleggsvirksomhet. 	<p>Tatt til orientering.</p> <p>Ingen videre kommentarer.</p> <p>Er tillagt i bestemmelsene og følges opp i byggesaksbehandling.</p>
<p>2.7 Borettslag Visteleet 2,4,6,8 31.10.2019 Underskriftskampanje 05.02.2020</p>		
<ul style="list-style-type: none"> - Mener det er unødvendig med flere nye leiligheter siden det er 120 for salg i Randaberg samt at det er for mange for salg i borettslaget - Ny utbygging fører til økende trafikk og forurensing 	<ul style="list-style-type: none"> - Markedet styrer utbyggingen av området. Reguleringen legger kun til rette for en fremtidig utbygging. Når bygging settes i gang, er uklart. Planprosessen kan ta flere år det er derfor vanlig at man planlegger for en fremtidig utbygging selv om det akkurat nå kanskje ikke er behov for flere leiligheter. - Økt trafikk har blitt vurdert i forhold til eksisterende veier i området og anses som 	<p>Boligbehovsanalyser viser en tilbudsovervekt av store eneboliger i Randaberg, mens det mangler rekkehus og høykvalitets leiligheter. Områdets beliggenhet gjør den godt egnet for etablering av flere leiligheter. Hvor raskt boliger kan selges vil avhenge av flere faktorer, ikke bare boligtype.</p> <p>Økningen i trafikkmengden er vurdert av kommunens tekniske avdeling og Statens</p>

<ul style="list-style-type: none"> - Bekymret for sprenging under bygging - Mange beboere vil få direkte innsyn fra nye leiligheter og få krenket privatliv 	<p>akseptabelt og innenfor det de eksisterende veier er dimensjonert for. Den økningen i forurensningen utbyggingen medfører kommer til å være minimal i forhold til det som er der per i dag.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Retningslinjer for begrensning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet T-1442 vil bli overholdt. Når det gjelder mulige skader på bygget i forhold til sprenging så vil det bli foretatt en dokumentasjon før og etter sprenging. Det skal også vurderes å bruke rystelsesmåler samt en vurdering om å sprengne i mindre salver. - I 2. og 3. etasje er det kun soverom vinduer som ligger Vistelet 2,4,6 og 8. Det menes derfor at disse ikke innskrenker privatlivet til naboer i det hele tatt. Det er kun i 1. etasje det ligger to leiligheter med oppholdsrom mot veien. Her er det c. 16,6m mellom uteoppholdsarealene samt at det finnes skjerming i form av store busker til terrassene til Vistelet 4 og 8 og det også legges til rette for skjerming av terrassene til Vistelet 3 som ligger mot veien. Det menes derfor at det ikke blir noe direkte innsyn og at privatsfæren er i varetatt. 	<p>Vegvesen, og det er enighet om at veinettet tåler tilleggsbelastningen. Økning i forurensningen vil også være liten i forhold til dagens samlede bebyggelse i området samt det overordnede veinettet forårsaker.</p> <p>Sprenging i nabolaget kan være en påkjenning, men det legges vekt på at regler og forskrifter følges i byggeprosessen.</p> <p>Det å få gjenboere kan vanligvis ikke betegnes som en krenkelse av privatlivets fred.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------