

MERKNADSSKJEMA – FORSLAGSSTILLER SIN KOMMENTAR TIL MERKNADAR OG UTTALE - 1.GONGS HØYRING

Plannavn	Søndre Urhaug bustadområde
PlanID.	1260 2019 000 100
Saksnummer	
Utarbeidet av	Arkoconsult AS
Datert/Revidert	30.01.20/09.10.20/25.06.21

Avsendar	Hovudpunkt i merknad/uttale	Forslagsstillers kommentar
1. Fylkesmannen i Vestland 29.11.2019	Fylkesmannen si vurdering etter 1.gongs høyring: Fylkesmannen har ingen vesentlege merknader til planen.	Ingen kommentarar.
2. Hordaland Fylkeskommune 02.12.2019	HFK si vurdering etter 1.gongs høyring: Fylkeskommunen er positiv til fortetting i kommunesenteret i tråd med overordna plan. Fylkeskommunen har ingen vesentlege merknader til planforslaget.	Ingen kommentarar.
3. NGIB – Radøy Brannvern 02.12.2019	NGIB si vurdering etter 1.gongs høyring: Til plansak «Detaljregulering – Urhaug Søndre- gbnr 45/6 Manger, viser brannvernet til Radøy kommune si VA-norm. For brannvernet er det viktig at utbyggjar gjer seg kjent med om det er tilstrekkeleg sløkkjevatn i området, ref. pkt. 5.3 «Dimensjonering av vassleidningar». Det er og lagt føringar for plassering av kummar, ref. pkt. 5.15 «avstand mellom kummar» og brannventil, ref. pkt. 5.16 «brannventilar»	Innspela til NGIB vert teke med vidare i planarbeidet. Det er utarbeida ein VA-rammeplan for området. Denne tek omsyn til blant anna sløkkjevatn. Når det gjeld dimensjonering av innkøyring og snuplass vil det verte moglegheiter for å nytta same snuområde som for renovasjonsbilen. Det er laga illustrasjon i planskildringa som viser snumoglegheiter.

	<p>Tilkomst for utrykkingskøyretøy må sikrast, samt mogelighet for å snu ved innkjøring til området. Det vises til Teknisk Forskrift m/rettleiing § 11-17 «Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap».</p>	
<p>4. SVV – Statens vegvesen 29.11.2019</p>	<p>Statens vegvesen har følgjande uttale til planen:</p> <p>Tilkomstvegen munnar ut i eit kryssområde mellom privat og kommunal veg, som vidare kryssar gang- og sykkelveg og ut i fylkesveg 5486. Avkøyrsla er ikkje teikna fullt ut, med geometri og siktliner. Slik vi ser det er det fleire moment med denne løysinga vi er kritisk til.</p> <p>Avkøyrsla munnar ut i eit kryssområde, med ulike trafikantgrupper. Med antal bueiningar som det leggst opp til i planen, skal det vere kryssutforming mot offentleg veg jf. Handbok N100. Geometri og sikt skal vere tilpassa skilta fart på den kommunale vegen samt antal brukarar avkøyrsla. Reguleringsplanen gjev ikkje heimel til naudsynt utbetring av geometri og siktforhold slik den er vist.</p> <p>Tilkomstvegen er regulert med køyrebanebreidde 3,5 meter over ei strekke på 110 meter. Det vil seie at det berre er ei køyrebane, og utan tilbod til mjuke trafikantar. Vi meiner det er uheldig at det ikkje er vist eit tilbod til mjuke trafikantar innan eit bustadområde, og utfordrar plankonsulent til å finne ei løysing på dette. Planen har heller ikkje vist dagens avkøyrslar langs tilkomstvegen, og regulerer i praksis vekk avkøyrslar til gnr. 45 bnr. 435.</p> <p>Kryssområdet mellom kommunal veg og fylkesveg 5486 (tidl. Fv. 410) er regulert i Urhaug bustadområde (2018), plan-id: 2016000003. I oppstartsmeldinga stilte vi krav om at kryssområdet</p>	<p>Plangrensa er utvida slik at krysset mellom privat og kommunal veg er inkludert i planen. Gjeldande handbøker sett krav om siktliner på 4x45 m, då den kommunale vegen har fartsgrense 50 km/t. Vegavdelinga i Alver kommune har godkjent minstekravet på 4x20 m frisktline, då det er naturleg av det vil vere lågare fart i området, sidan krysset ligg tett opp mot avkøyringa mot fylkesvegen.</p> <p>I forhold til mjuke trafikantar viser vi til figur 5 i planskildringa. Vegen er ei rett strekke og er fullt oversiktleg. Med den utbygginga som er tenkt til å nytte denne vegen kan vi ikkje sjå at det skal være behov for ytterlegare oppgradering med tanke på gangtilkomst. Det er berre BFS-2 og BKS-1 som er nye einingar til å nytta vegen. I planområdet er det fleire moglege ruter for snarvegar som truleg vil nyttast av gåande. I samråd med kommunen har vi kome fram til at det ikkje er naudsynt å utvide vegen til 4 meter. Viser forøvrig til punkt 3.4 <i>Veg og tilkomst</i> i planskildringa.</p> <p>Det er lagt inn avkøyrslaspilar som viser eksisterande avkøyrslar langs vegen.</p> <p>Vegvesenet ber om at vi legg inn ei føresegn med rekkjefølgjekrav knytt til opparbeiding av krysset i plan for Urhaug bustadområde. Dette vil vi imøtekomme og vi har difor revidert føresegnene og lagt til følgande punkt:</p> <p><i>§ 6.1 b) Det kan ikkje gjevast rammeløyve før det føreligg godkjend gjennomføringsavtale med vegeigar for opparbeiding av kryss mellom kommunalveg og fylkesveg.</i></p>

	<p>mellom kommunal veg o_SV1 og fylkesveg 0_SKV med tilhøyrande gang og sykkelveg skulle vere ferdig opparbeidd i samsvar med plan for Urhaug bustadområde før det vert gjeve løyve til tiltak innan planområdet for Urhaug Søndre.</p> <p>Vi ber om at det i føresegnene vert innarbeidd eit krav om før det vert gjeve løyve til igangsetjing av tiltak innan planområdet skal det føreligge godkjent gjennomføringsavtale mellom tiltakshavar og vegeigar for å opparbeide kryssområdet. Dette kravet kjem ikkje fram av føresegnene til planen, og må rettast opp før planen vert godkjent.</p> <p>Oppsummert: Det er fleire vesentleg forhold som ikkje er løyst gjennom planarbeidet, mellom anna forholdet til naboar og eksisterande avkøyrslar, tilhøve for mjuke trafikantar og rekkjefølgjekrav til opparbeiding av kryssområdet. Vi meiner at planframlegget ikkje heimlar avkøyrslar frå offentleg veg på ein god måte, og gjev heller ikkje heimel til naudsynt utbetring av avkøyrsla slik planframlegget er utforma.</p> <p>Vi rår i frå å godkjenne planen slik den ligg føre.</p>	
<p>5. Fiskarlaget Vest 26.11.19</p>	<p>Konstaterer at det ikkje er regulert nye tiltak ved sjø. Ein har ingen merknader utanom eventuell forureining i sjø må avgrensast.</p>	<p>Innspela vert teke med vidare i planarbeidet.</p>
<p>6. NGIR 25.10.19</p>	<p>NGIR har mottatt varsel om oppstart av privat detaljregulering Søndre Urhaug ved gbnr. 45/6, del av B24 selfallet bustadområde og har følgjande merknader:</p> <p>Stad- og tilkomst for henting av avfallsdunkar: I Radøy (og NGIR området forøvrig) kommune har kvart einskild hushald rett til å kunna setja fram opptil</p>	<p>Det er i denne saka tale om ei utbygging på mellom 8-10 nye einingar. I tillegg er det 2 einingar i området frå før av. Det er gjort vurderingar om det er økonomisk forsvarlig å lage til ei nedgraven løysing her.</p> <p>Dette kan etter vår vurdering ikkje forsvarast og ein vil difor i denne planen gå for tradisjonell løysing med dunkar. Det er i dag vanleg bossløysing med 40 liters dunkar i og rundt planområdet. Det vert lagt opp</p>

	<p>to dunkar (to fraksjonar) til levering av avfall kvar veke. Det er viktig at det vert sett av tilstrekkelig areal for hentestadar for dunkane. Ved fellesløysingar må behaldarar som gjev same volum pr. hushald veljast.</p> <p>Det bør vurderast moglegheit for nedgravde avfallsløysingar. I tillegg er det viktig at tilkomstveggar – til hentestadar – har tilstrekkeleg breidde og tåler tilstrekkeleg akseltrykk, slik at renovasjonsbilen kan nytta dei. Hentestadane bør liggja i eit område som er plant, og renovasjonsbilen må kunna gjera operasjonar utan å vera til hinder for anna ferdsel. Renovasjonsbilen bør kunna snu ve hentestadane. Alternativt må ein ha gjennomkøyringsveggar (for å unngå rygging). Leikeplass og liknande bør ikkje ligga i nærleik av hentestadane. Tilkøymstveggar og snuplassar bør ha fast toppdekke, og verta brøyta når det er is og snø.</p>	<p>til at område for f_BKT skal tilretteleggast for henting og tømning av dunkane. Det er lagt inn føresegn som sikrar at området f_BKT skal planerast, og opparbeidast slik at renovasjonskøyretøy har lett tilkomst og snumoglegheiter til område. Elles er det også laga illustrasjonar som viser at det er gode moglegheiter for å snu i området.</p> <p>Innspele vert teke med vidare i planarbeidet og det er vurdert moglegheit for nedgravne avfallsløysingar.</p>
<p>7. BKK NETT 09.12.19</p>	<p>BKK NETT har følgende uttale: Adkomst og terrengendringer Det må ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til våre anlegg. Det må heller ikke gjøres inngrep i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler eller oppfylling av terrenget som medfører redusert høyde opp til luftledningsanlegg.</p> <p>Inntegning på plankart Vi gjør oppmerksom på at traseer for kabelanlegg i bakken ikke må inntegnes i plankartet.</p> <p>Eksisterende høyspenningskabler Høyspenningskablene som ligger innenfor planområdet må tas hensyn til. Det viktigste er at det ikke planlegges bebyggelse over eller nært ved kabelgrøften slik at kabelanlegget kan utsettes for fare og fremtidig tilkomst til kabelanlegget hindres. Viser til vedlegg hvor eksisterende høyspenningskabel er tegnet inn i krysset mellom Toskavegen og Urhaugvegen.</p>	<p>BKK sin uttale til planforslaget tas med videre i planarbeidet.</p> <p>Vi vil ikkje teikne inn trasear for kabelanlegg i bakken inn på plankartet.</p> <p>Når det gjeld kabelpåvisning i plankartet har ein i seinare dialog kome fram til at dette ikkje vert sett krav om.</p>

	<p>Det må bestilles kabelpåvisning for å få en nøyaktig kartfesting av kabelens plassering i terrenget.</p> <p>Behov for ny nettstasjon – samt forhold til eksisterende frittliggende stasjon Per dags dato er det ledig kapasitet i eksisterende nettstasjon 25080. Det kan imidlertid være behov for å etablere en ny kabeltrase fra nettstasjonen og bort til de nye boligene.</p> <p>Det må tas hensyn til eksisterende nettstasjoner innenfor planområdet. For både nye og eksisterende nettstasjoner gjelder at disse må stå minst 5 meter fra bygning med brennbare overflater. Avstanden gjelder også til terrasser og lignende brennbare utstikk som er direkte knyttet til byggene.</p>	
<p>8. Atle Vaage og Linda Gundersen, 05.11.19</p>	<p>Innleiingsvis vil vi gjera kommunen merksam på at vi som ein av dei næraste naboane på ingen måte er blitt forsøkt kontakta av verken grunneigar eller firma Arko Consult. Vi er positive til at det vert bygt på eigedommen.</p> <p>Men vi meiner planframlegget slik det ligg føre ikkje bør godkjennast.</p> <p>Planframlegget omtalar omsynet til utsikt for dei som bur nord for det nye området. Vi registrerer at det ikkje er sagt noko om omsynet til dei som bur direkte framfor. Terrenget er bratt. Det gjer at dei nye eigedomane vil koma svært høgt og dominerande. Vi bed om at Radøy kommune set klare begrensingar til maks moh på både grunnflata og mønehøgd. Slik området ligg, vil det vera naturleg å ikkje opna for anna enn ei låg mønehøgd, typisk 1,5 etasje. Grunnflata på dei nye husa bør ikkje tillatast høgare enn 5-6 meter over husrekka framfor. Firkanta hus i to etasjar som vist på utbyggar sine teikningar, meiner vi vil bli for dominerande og bryta med det som er etablert på Selfallet. Møneretning bør samanfalla med husrekka</p>	<p>For å svare på Vaage sin merknad til kontakt mellom grunneigar, konsulent og naboar har vi gjort i denne prosessen som alle andre planprosessar med at ein har varsla alle naboane om oppstart og det har vert utlyst i lokalavisa. Det har vore opent for å ta kontakt direkte med plankonsulent gjennom heile prosessen om ein har spørsmål til planforslaget. I oppstartsbrevet har ein fått info om både besøksadresse, post og tlf til kontoret til plankonsulent.</p> <p>Når det gjeld omsynet til dei bustadane som ligg framom kan vi ikkje sjå at planforslaget legg opp til noko bebyggelse som vil få negative konsekvensar for desse bustadane. I plankartet er det satt byggegrense mot tomtene i sør-vest. Det er og lagt inn maks byggjehøgd og utnyttingsgrad som samsvarer med omkringliggende bebyggelse og nærtstående planar. For å vise til eit eksempel har ein i reguleringsplan for Selfallet, id: 1260_2013000100, satt ei gesimshøgd på 7 meter og ei mønehøgd på 9 meter. Dette er den nærmaste planen til vår regulering, difor vil vår høgd satt i denne planen vere mindre framtreande enn det som er satt i Selfallet.</p> <p>På BFS-2 er det kun tillat med to etasjar og ei gesimshøgd på 6,5 meter og ei mønehøgd på 8,5 meter. Vaage skriv at han ikkje ønskjer å tillate ei byggehøgd på meir enn 5-6 meter. Vi meiner ei maksimal byggehøgd på</p>

	<p>framfor og i nord.</p> <p>I tillegg bed vi om at det vert sett ei byggjegrænse på dei nye tomtene som hindrar at husa får direkte innsyn ned mot uteområda våre. Her ønskjer vi gjerne at kommunen gjennomfører synfaring.</p> <p>Sist meiner vi at det av omsyn til naboane bør stillast krav om at sprenging/planering vert gjennomført som eit samla arbeid, før det vert opna for å dela frå/selja enkelttomter. I eit så tett område bør det gjerast slik både av omsyn til tryggleik og støyplager.</p> <p>Mvh Linda Gundersen Vaage og Atle Vaage</p>	<p>8,5 meter ikkje vil være for dominerande på desse to tomtene. Det er god størrelse på både BFS-2 og BKS-1 som ligg tilgrensande til dei aktuelle eigedommane Vaage er bekymra for.</p> <p>Vi regner med at dei teikningane Vaage viser til er vår sol/skuggeanalyse. Denne er kun meint for å vise solforhold, og er ikkje ei «gjeldande bygningskisse». Det er utarbeida nye illustrasjonar for bygg på BKS-1 og BFS-2 for å visa korleis ei utbygging her kan bli med maksimal høgd satt i planen.</p> <p>I eit bebygd område for bustad må ein regne med noko innsyn, og slik vi ser det er det her minimalt innsyn det er snakk om. Dei fleste bustadane i sør-vest har inngangspartiet sitt mot planområdet og eige uteområde/terrassar på framsida, noko som gjer at ein ikkje vil sjå direkte ned på opphaldsareal for desse bustadane, men meir inn på inngangspartiet. Det må også seiast at for denne planen er det kun komme inn merknad/innsigelse frå Vaage som går på innsyn/byggehøgd. Det er heller ingen offentlege instansar som har hatt noko innvendingar på dette.</p> <p>Støy i byggeperioden vil regulerast av utbyggjar. Merknad vedrørande dette vert take delvis til følge. Noko støy må påreknast, men vi kan ikkje sjå at det skal stillast krav til samla arbeid før ein kan dela frå/selja enkelttomter. Forslagsstillar må ha moglegheit til å selja ut BFS-2 og BFS-4 utan at dette skal skje i samråd med utbygging av BKS-1. Utbyggjar må følge gjeldande regelverk i høve til støy under anleggsperioden. Det er lagt inn føresegn som seier at retningslinja før støy i arealplanlegging, T-1442, skal følgjast i bygge- og anleggsfasen.</p> <p>Med bakgrunn i våre kommentarar meiner vi at merknad frå Vaage ikkje bør vektleggast vidare.</p>
--	---	--