

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

<b>Plannavn</b>	<b>Søndre Urhaug bustadområde</b>
<b>PlanID.</b>	1260 2019 000100
<b>Saksnummer</b>	
<b>Utarbeidet av</b>	Arkoconsult AS
<b>Datert/Revidert</b>	30.01.20

<b>Avsendar</b>	<b>Hovudpunkt i merknad/uttale</b>	<b>Forslagsstillers kommentar</b>
<b>1. Fylkesmannen i Vestland 29.11.2019</b>	<b>Fylkesmannen si vurdering etter 1.gongs høyring:</b>  Fylkesmannen har ingen vesentlege merknader til planen.	Ingen kommentarar.
<b>2. Hordaland Fylkeskommune 02.12.2019</b>	<b>HFK si vurdering etter 1.gongs høyring:</b> Fylkeskommunen er positiv til fortetting i kommunesenteret i tråd med overordna plan.  Fylkeskommunen har ingen vesentlege merknader til planforslaget.	Ingen kommentarar.
<b>3. NGIB – Radøy Brannvern 02.12.2019</b>	<b>NGIB si vurdering etter 1.gongs høyring:</b>  Til plansak «Detaljregulering – Urhaug Søndre- gbnr 45/6 Manger, visar 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 skal utarbeidast ein VA-rammeplan før det vert gjeve løyve til tiltak. Her vil ein adressere blant anna sløkkjevatn.  Når det gjeld dimensjonering av innkøyring og snuplass vil det verte moglegheiter for å nytta same snuområde som for renovasjonsbilen.

	<p>Tilkomst for utrykkingskøyretøy må sikrast, samt mogelighet for å snu ved innkjøring til området. Det vises til Teknisk Forskrift m/retteleing § 11-17 «Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap».</p>	
<p><b>4. SVV – Statens vegvesen 29.11.2019</b></p>	<p><b>Statens vegvesen har følgjande uttale til planen:</b></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>Kryssområdet som Statens vegvesen viser til i sin uttale til planen er regulert i plan for Urhaug bustadområde (Plan-id: 1260-2016 000 003). Krysset er difor ikkje take med i denne planen då det er lagt plangrense mot plangrense i plankartet.</p> <p>Me ser ikkje at det skal vera naudsynt å ta med krysset i denne planen då det blir slik det er regulert i plan for Urhaug bustadområde.</p> <p>I forhold til mjuke trafikantar viser vi til figur 3 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 vere behov for ytterligare oppgradering med tanke på gangtilkomst. Det er kun 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.</p> <p>Viser forøvrig til punkt 3.4 <i>Veg og tilkomst</i> i planskildringa.</p> <p>Vegvesenet ber om at vi legg inn ei føresegn med rekkjefølgjekrav knytta 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>2.1.2 Før det kan gjevast løyve til igangsetjing av tiltak innanfor planområdet, må det føreligge godkjent gjennomføringsavtale med vegeigar for opparbeiding av kryss mellom kommunal veg og fylkesveg. Utforming av kryss er vist i reguleringsplan for Urhaug bustadområde (plan-id:1260-2016 000 003)</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><b>Oppsummert:</b> 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><b>5.</b> <b>Bergen Hamn</b> <b>08.03.19</b></p>	<p><b>Bergen Hamn har følgende uttale:</b> Ut i fra mottatt plankart ser ikke reguleringsplanen ut til å berøre sjøområdet og vi har dermed ingen merknader i saken.</p> <p>Dersom det på et senere tidspunkt skal etableres tiltak i sjø, eksempelvis vann- og avløpsledning tilknyttet nybygg, minner vi om at tiltak som bygging, graving, utfylling i sjø samt andre tiltak</p>	<p>Innspela vert teke med vidare.</p>

	som kan påvirke sikkerheten eller fremkommeligheten i sjøområdet krever tillatelse fra BOH, jf. hfl. § 27, første ledd.	
<b>6. Fiskarlaget Vest 26.11.19</b>	Konstaterer at det ikkje er regulert nye tiltak ved sjø. Ein har ingen merknader utanom eventuell forureining i sjø må avgrensast.	Innspela vert teke med vidare i planarbeidet.
<b>7. NGIR 25.10.19</b>	<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><b>Stad- og tilkomst for henting av avfallsdunkar:</b> I Radøy (og NGIR området forøvrig) kommune har kvart einskild hushald rett til å kunna setja fram opptil 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. Tilkomstveggar og snuplassar bør ha fast toppdekke, og verta brøyta når det er is og snø.</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 til at område for f_BKT skal tilretteleggast for henting og tømning av dunkane.</p> <p>Innspela vert teke med vidare i planarbeidet og det er vurdert moglegheit for nedgravne avfallsløysingar.</p>
<b>BKK NETT 09.12.19</b>	<b>BKK NETT har følgjande uttale: Adkomst og terrengendringer</b>	<p>BKK sin uttale til planforslaget tas med vidare i planarbeidet.</p> <p>Vi vil ikke tegne inn traseer for kabelanlegg i bakken inn på plankartet.</p>

	<p>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><b>Inntegning på plankart</b> Vi gjør oppmerksom på at traseer for kabelanlegg i bakken ikke må inntegnes i plankartet.</p> <p><b>Eksisterende høyspenningskabler</b> 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>Det må bestilles kabelpåvisning for å få en nøyaktig kartfesting av kabelens plassering i terrenget.</p> <p><b>Behov for ny nettstasjon – samt forhold til eksisterende frittliggende stasjon</b> 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>Når det gjelder kabelpåvisning vil dette bestilles for å få nøyaktig plassering i terrenget.</p>
<p><b>Atle Vaage og Linda Gundersen,</b> <b>05.11.19</b></p>	<p>Innleiingsvis vil vi gjera kommunen merksam på at vi som ein av dei næraste naboane på ingen måte er blitt</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</p>

<p>forsøkt kontakta av verken grunneigar eller firma Arko Consult. Vi er positive til at det vert bygt på eigedomen.</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 mønehøg. Slik området ligg, vil det vera naturleg å ikkje opna for anna enn ei låg mønehøg, 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 utbyggjar sine teikningar, meiner vi vil bli for dominerande og bryta med det som er etablert på Selfallet. Møneretning bør samanfalla med husrekka 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>planprosessar at vi har varsla alle naboane om oppstart og det har vert utlyst i lokalavisa. Det har vore åpent for å ta kontakt direkte med oss gjennom heile prosessen om ein har spørsmål til planforslaget.</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 plankaret er det satt byggegrense mot tomtene i sør-vest. Det er og lagt inn maks byggjehøg og utnyttingsgrad som samsvarer med kommuneplanen for Radøy.</p> <p>På BFS-2 er det kun tillat med to etasjer og ei gesimshøg på 6,5 meter. Vaage skriv at han ikkje ønskjer å tillate ei høg på meir enn 5-6 meter. Vi meiner 6,5 meter ikkje vil vere for dominerande på denne tomten. Det er god størrelse på både BFS-2 og BKS-1 som ligg tilgrensande til dei aktuelle eigedommane Vaage er bekymra for. På BKS-1 er det satt maks gesimshøg til 7 meter.</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 bygningsskisse».</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.</p> <p>Støy i byggeperioden vil regulerast av utbyggjar. 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.</p> <p>Med bakgrunn i våre kommentarar meiner vi at merknad frå Vaage ikkje bør vektleggast vidare.</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------