

## MERKNADSOVERSIKT FOR HØRING AV FORSLAG TIL REGULERINGSENDRING

Plan 0248.00 – Detaljregulering for bustadsområdet avgrensa av Arne Garborgs veg, Kong Haakons veg, Norheimsvegen og Hårbakken Aust.

Under høringen 16.11.2020 - 21.12.2020 har det kommet inn 3 merknader fra følgende høringsparter:

### **Offentlige myndigheter og interesseorganisasjoner**

- Lyse Elnett, datert 02.12.2020
- Fylkesmannen i Rogaland, datert 08.12.2020
- Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen, datert 22.12.2020

### **Offentlige myndigheter og interesseorganisasjoner**

#### **Lyse Elnett, datert 02.12.2020**

Lyse har ingen kommentarer til endringen i plan 0248, men gjør oppmerksom på at eksisterende infrastruktur i planområdet må ivaretas. Lyse's standard informasjon ble vedlagt.

#### **Forslagsstillers kommentar:**

Tas til orientering.

#### **Plansjefens kommentar:**

#### **Fylkesmannen i Rogaland, datert 08.12.2020**

Fylkesmannen mener det hadde vært mer hensiktsmessig hvis fortettinger ble gjort over større område for å sikre gode helhetsløsninger. Mener likevel at den foreslåtte fortetting bygger opp under overordnede mål om kompakt utbygging i sentrale byområder.

Av hensyn til egne sektorinteresser har derfor ikke fylkesmannen vesentlige merknader til reguleringsendringen.

#### **Forslagsstillers kommentar:**

Tilgrensende naboeiendommer er underrettet om pågående reguleringsendring, men har signalisert at det ikke er aktuelt for dem på nåværende tidspunkt å planlegge fortetting på deres eiendom eller endringer som del av reguleringsendringen for Norheimsvegen 8.

#### **Plansjefens kommentar:**

**Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen, datert 22.12.2020**

Viser til at mer effektiv arealbruk er en generell føring i overordna arealpolitikk. På små tomter kan det likevel by på utfordringer med å oppnå gode løsninger, når det samtidig må tas hensyn til omkringliggende bebyggelse. Eventuelle videre fortettingsønsker vil øke behovet for en samlet gjennomgang av gjeldende reguleringsplan.

Det anbefales at kommuneplanens oppdaterte parkeringskrav benyttes.

Planforslaget avviker fra kommuneplanens krav om lekeareal, men fylkeskommunen legger til grunn kommunens vurdering, der det ansees at eget hageareal er dekkende for behovet.

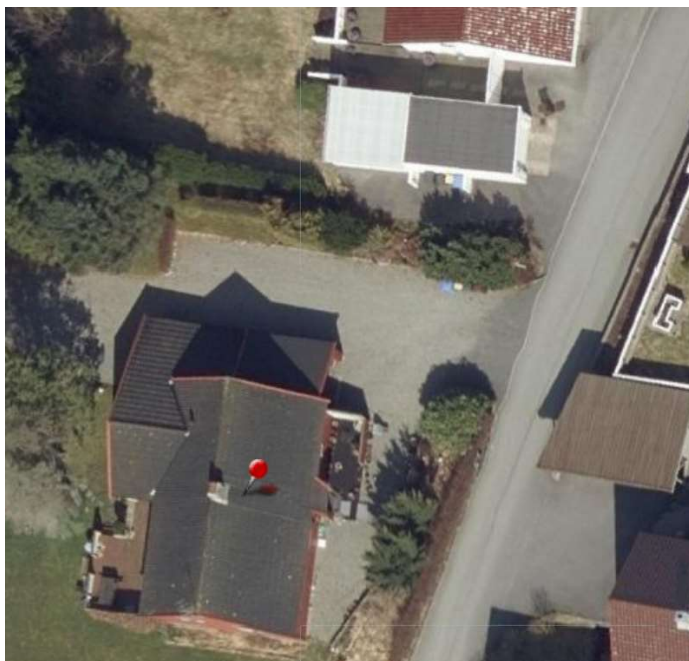
Anbefaler at sol- og siktforhold for tilgrensende boliger belyses bedre.

**Forslagsstillers kommentar:**

Forslagsstiller anser det som mest hensiktsmessig for planlagt bebyggelse å opprettholde forslag om 2 bilparkeringsplasser per boenhet, som følge av at det ikke ligger til rette for felles gjesteparkering i området. Dette for å unngå at gjester parkerer i gaten.

Når en ser opprinnelig vedlagte sol- og skyggediagram i sammenheng med flyfoto fra området er det tydelig at skygger fra planlagt bebyggelse vil treffe gårdsrom/parkeringsplass, samt garasje på naboeiendommen og ikke berøre naboenes hoveduteplass. Det vurderes derfor som tilfredsstillende med de sol-/skyggediagrammene som allerede er utarbeidet.

For boligene i nord og sør for planområdet vil siktforholdene i liten grad bli berørt da disse boligene er vendt mot sin hoveduteplass i vest. Norheimsvegen 24 har balkonger vendt mot planområdet, de vil få noe redusert utsyn, men det er ivaretatt en siktlinje med bredde 3.2 meter sør for den sydligste av de planlagte boligene. Norheimsvegen 24 vil også få noe redusert utsyn, men også for de er det opprettholdt en siktlinje mellom boligene jf. figur 2.



Figur 1 utsnitt fra finn.no/kart



Figur 2 Siktlinjer for Norheimsvegen 22 og 24 markert med lilla pil

Øvrige innspill tas til orientering.

**Plansjefens kommentar:**