

Plan 0532.00 - Detaljregulering for boliger langs Sælandsvegen, Undheim

Oppsummering og kommentarer til merknader etter høring og offentlig ettersyn i perioden 21.03.2022-08.05.2022.

10.05.2022

1. Statsforvalteren i Rogaland, datert 27.04.2022

Generelt

Våre merknader, innsigelse og faglige råd, er langt på vei tatt inn i planforslaget som er på høring.

Tetthet – trekking av innsigelse

Tettheten har økt fra 1,45 boliger per dekar til 2,25 boliger per dekar, men kravet i kommuneplanen som var gjeldende da planarbeidet startet opp var 3,5 boliger per dekar.

At vi nå aksepterer dette planforslaget etter en omfattende prosess, må ikke tas til inntekt for at kravet i kommuneplanen er lempet på. Vi legger til grunn av framtidige reguleringsplaner fremmes med høy tetthet.

Innsynsproblematikk

Vi viser til merknad fra Rogaland fylkeskommune og støtter oss til denne, blant annet når det gjelder innsynsproblematikk.

Forslagsstillers kommentar:

I høringsutgaven av planforslaget var det lagt inn bestemmelse som sikrer innsynsbegrensende tiltak. Dette var en problemstilling som ble tatt opp under førstegangsbehandling og kommunen valgte å sende planforslag på høring med mulighet for takterrasser over garasje/carport, men med krav om utforming som ikke medfører sjenanse. Forslagsstiller vurderer dette som en god kvalitet på planen og ønsker å videreføre grepet slik som det var på høring.

Kommunedirektørens kommentar:

Generelt

Ingen kommentar.

Tetthet – trekking av innsigelse

Statsforvalteren skriver at tettheten vis i høringen er akseptert. Kommunedirektøren tar med seg signalene om at framtidige reguleringsplaner skal fremmes med høy arealtetthet.

Innsynsproblematikk

Viser til rådmannens kommentar til merknad fra Rogaland fylkeskommune.

2. Rogaland fylkeskommune, datert 22.04.2022

Utnyttelsesgrad

I følge kommunen får området nå en tetthet på 2,25 boliger per dekar, mot tidligere 1,45. Vi legger til grunn at all feltintern infrastruktur, herunder en naturlig arealandel av tilhørende boliggate, er tatt med i beregningsgrunnlaget. Utnyttelsen vil ellers være lavere enn angitt.

Selv om arealutnyttingen kunne vært økt ytterligere ved bruk av andre boligtyper enn

eneboliger, vurderes endringen som en positiv og klar forbedring med hensyn til mål om arealeffektivitet og reduksjon av press på landbruks- og naturressurser. Planforslaget framstår som bedre stedstilpasset enn tidligere, selv om større innslag av konsentrert småhusbebyggelse kunne glidd fint inn i dette boligområdet.

Tilgjengelige boliger

Det er positivt at en vesentlig andel av boenhetene har krav om universell utforming. og at parkeringsbestemmelsene er endret i

Parkering

Positiv at parkeringsbestemmelsene er endret i tråd med regionalplanens anbefalinger for denne typen områder.

Innsynsproblematikk

Vi vil minne om at skjermete privat uteområde er blant faktorene som har høyest preferanse når det gjelder ønskede kvaliteter i et godt bomiljø. Det er derfor viktig at innsynsbegrensede tiltak blir tilstrekkelige for å skape gode private oppholdsplasser på takterrasser over garasjer m.m. slik planen åpner for.

Lekeplass

Lekeplassen har fått en god og trafikksikker lokalisering, og er en viktig forbedring fra forrige planutkast.

Sol- og skygge

Illustrasjonene viser solforhold som er innenfor minstenormen angitt i regionalplan og kommuneplanen, selv om redusert soleksponering av uteoppholdsareal oppleves som en ulempe for eksisterende bebyggelse.

Samferdsel

Understreker at muligheten for å etablere rekkverk i SVG, som punkt 3.2.3.1 i bestemmelsene, åpner for kun gjelder dersom veimyndighet vurderer at det er behov for dette.

Bestemmelsen punkt 6.1.3 må endres fra «Før det gis igangsettingstillatelse, skal tekniske tiltak langs fv. 4428 sendes Rogaland fylkeskommune til gjennomsyn.» til «Før det gis igangsettingstillatelse, skal tekniske tegninger for alle tiltak på og langs fv. 4428 sendes Rogaland fylkeskommune til gjennomsyn.»

Forslagsstillers kommentar:

Tas til etterretning.

Når det gjelder arealberegningen så er det faktiske utbyggingsarealet relativt lite. Hva som benyttes som beregningsgrunnlag slår derfor veldig mye ut på beregningen av tetthet. Det som ble nevnt i planbeskrivelsen før innsigelsen kom var følgende: Planforslaget inneholder 8 boliger. Planområdets totale størrelse (ekskludert offentlige arealer er ca. 5 500 m². Dette gir en tetthet på 1,45 boliger pr. daa.

Det reelle utbyggingsområdet er på 4 daa. Dette inkluderer en naturlig arealandel av tilhørende boligplasser. Dette gir en boligtetthet på 2,25. I planforslaget det var innsigelse på var det reelle utbyggingsområdet på 3,7 daa og 6 boliger. Det gir en tetthet på 1,6.

Det som er vesentlig med tanke på innsigelsen er at boligantallet innenfor et relativt lite planområde er økt fra 6 til 9 boliger. Dette er en 50% økning av boliger. Og er vesentlig mer arealeffektivt enn opprinnelig planforslag.

Bestemmelse § 6.3.1 er endret til «Før det gis igangsettingstillatelse, skal tekniske tegninger for alle tiltak på og langs fv. 4428 sendes til Rogaland fylkeskommune til gjennomsyn».

Kommunedirektørens kommentar:

Utnyttelsesgrad

I planbeskrivelsen, som fulgte høringen i 2021, stod det følgende: «Planforslaget inneholder 8 boliger. Planområdet totale størrelse (ekskludert offentlige arealer) er ca. 5 500 m². Dette gir en tetthet på 1,45 boliger per dekar. I planbeskrivelsen som fulgte høringen i 2022 var tettheten oppgitt til 2,25. Tallet på 2,25 er regnet ut på en annen måte. Søker skriver at det reelle utbyggingsområdet er på 4 daa (tomtestørrelsen på 3813,1 m²). Selv om det viser seg ved nærmere ettersyn at tettheten er noe lavere vurderer kommunedirektøren tettheten som tilstrekkelig i dette tilfelle. Planen har vært gjennom en omfattende prosess samtidig som den bærer preg av at tiltakshaver primært ønsker å tilby eneboligtomter, både store og noen mindre.

Tilgjengelige boliger

Ingen kommentar.

Parkering

Ingen kommentar.

Innsynsproblematikk

Forslagsholder vurderer at bestemmelsenes punkt 3.1.1.5 «...Eventuelle takterrasser skal være inntrukket minimum 1 meter fra gesims og ha en utforming som ikke fører til sjenanse for naboene.» ivaretar innsyn på en tilstrekkelig god måte. Kommunedirektøren har ikke gått grundigere inn i problematikken.

Lekeplass

Ingen kommentar.

Sol- og skygge

Kommunedirektøren registrerer fylkeskommunens vurdering av tilstrekkelige solforhold for eksisterende bebyggelse.

Samferdsel

Bestemmelsenes punkt 6.3.1 er endret i tråd med merknaden.

3. Lnett, datert 29.03.2021

Merknaden er felles for Lyse Neo, Lyse fiber og Lnett i Lysekonsernet. Ingen ytterligere merknad utover det som er meldt tidligere i prosessen.

Forslagsstillers kommentar:

Tas til etterretning.

Kommunedirektørens kommentar:

Ingen øvrige kommentarer.

4. Senior- og brukarrådet, vedtak 04.04.2022

SBR-016/22 vedtak:

Senior- og brukarrådet undrast over at ein av dei tilgjengelege boligane (BFS1) ligg lengst vekke frå renovasjonen.

Det bør vera fotgjengarovergang som ivaretek trafikktryggleiken over Sælandsvegen.

Forslagsstillers kommentar:

«Krav om tilgjengelige boliger en nå flyttet fra de boligene som ligger lengst unna renovasjonen til de boligene som ligger nærmest. Kravene er flyttet fra BFS1 og BFS3 til de to boligene i BKS3.»

Kommunedirektørens kommentar:

Ingen øvrig merknad. Ønsket om fotgjengerovergang oversendes veieier, Rogaland fylkeskommune, for vurdering.

5. Ungdomsrådet, vedtak 05.04.2022

UNG-009/22 vedtak:

Ungdomsrådet har følgende uttale:

Benker og bord på leikeplassen/møteplass for alle.

Leikeapparat for fleire aldersgrupper.

Forslagsstillers kommentar:

Det er i planens bestemmelser stilt krav om at f_BUT skal inneholde «møteplass for alle» i henhold til tabell 6.3.4 i Regionalplan for Jæren. Dette innebærer at møteplassen skal tilrettelegges for alle aldersgrupper med opphold med sittegruppe som er universelt utformet, solrik og lun plassering på tilnærmet flatt areal, fleksible arealer som kan reprogrammeres avhengig av brukergrupper og at barnehagebarns behov for aktivitet, undring og bevegelse skal imøtekommes.

Kommunedirektørens kommentar:

Ingen ytterligere kommentar.

6. Direkte berørt, Brita Rørlien, Sælandsvegen 42, datert 05.05.2022

I forbindelse med bygging av nye bustader vil eg få ny adkomst via f_SKV1. I plankart (11.02.2022) er adkomst fra f_SKV1 inn til mi tomt tegna inn heilt øst langs grensa mi mot BKS2b. Eg ynskjer at denne blir flytta litt lengre vest, omtrent ved rød pil på vedlagte kart.

Forslagsstillers kommentar:

Adkomstpilen er flyttet lengre vest.

Kommunedirektørens kommentar:

Tiltakshaver tok kontakt med Rørlien og avklarte plassering. Endringen er innarbeidet på plankartet.