

DETALJREGULERINGSPLAN FOR PARKVEIEN BOLIGOMRÅDE
Plan ID 3017 2019 04

OPPSUMMERING AV INNSPILL ETTER OFFENTLIG ETTERSYN

Planen var ute til offentlig ettersyn fra 25.06.2020 til 3.9.2020. Det kom inn 6 innspill hvorav 5 fra offentlige instanser og 1 samlet fra naboer.

DATO	NAVN	INNSPILL	Plankonsulentens og rådmannens kommentar	VURDERING
28.8.20	Fylkesmannen i Oslo og Viken	Har ingen merknader. Faglige innspill som følgende: Positivt med høy utnyttelse pga sentral beliggenhet. Det påpekes behov for bruker- og innbyggermedvirkning Anbefaler at lokalstabilitet vurderes ved søknad om tiltak framfor oppstart av byggearbeid. Bestemmelser 2.2 kan utgå	Alle faglige innspill tas til følge og innarbeides i bestemmelsene. Brukermedvirkning er ivaretatt igjennom bruker representanter som har vært med i hele prosessen. Det er lagt til rette for innbyggermedvirkning iht til PBL sine krav og det er lagt til rette for å møte kommunen i åpne plankontor. Bestemmelse 2.2 om universell utforming tas ut pga det fremgår av teknisk forskrift. Bestemmelse om 2.4 lokalstabilitet endres til «før søknad om byggearbeid»?	Tas til følge
31.8.20	Viken fylkeskommune	1 Kan ikke se at deres innspill er kommentert. 2 Kan ikke se åpent ubebygget område innenfor BBB er ivaretatt i bestemmelsene 3 Ønsker at lekeplass reguleres inn eller angir spesifikke skjermingskrav og bør sikres i rekkefølgebestemmelser 4 Ønsker minimumstall for ladepunkt for sykkel (i tillegg til %) og ønsker mer enn 10% til lastesykkel. 5 Ref. til FV 110 erstattes med RV110	1. Innspill er mottatt. Har dessverre ikke kommet med i oppsummeringen. Legges inn. 2. Byggegrenser på plankart sikrer åpent ubebygget område innenfor BBB. Presiseres i planbeskrivelse. I §4.2 c) fjernes pkt om flateparkering. 3. Krav til skjerming av lekeplass ved behov tas med i bestemmelser. 4. Minimumstall for ladepunkt for sykkel legges inn i bestemmelsene 5. Rettes opp i planbeskrivelse	Tas til følge Tas til følge Tas delvis til følge Tas delvis til følge Tas til følge

		6 Ønsker opprydding av gjentakelse/overlapp i bestemmelsene	6. Bestemmelser gjennomgås ihht inkomne merknader.	Tas til følge
14.7.20	Statens vegvesen	<p>1.Foreslår tekst til bestemmelse for gangfelt, men ønsker at bestemmelser for gangfelt og fartshumper tas ut av kart og bestemmelser.</p> <p>2.Savner omtale av avvik fra anbefalinger innenfor gul støysone for flystøy samt presisering av bestemmelse</p> <p>3.Savner frisktlinjer</p> <p>4.Bestemmelser for parkering samsvarer ikke med planbeskrivelsen kap 6.5</p>	<p>1. Rekkefølgebestemmelser for gangfelt og fartsreducerende tiltak beholdes, men tas ut av kart. Fartsreducerende tiltak vurderes å være svært viktig i planen da dette er del av skolevei.</p> <p>2. Forholdet til flystøy er omtalt i ROS analyse og utdypes også i planbeskrivelse.</p> <p>3. Frisktlinjer ligger inne i plankartet for kryss. Krav til friskt ved avkjøring må sikres ved etablering av avkjøring da disse ikke er satt.</p> <p>4. rettes opp</p>	<p>1.Tas delvis til følge</p> <p>2. Tas delvis til følge</p> <p>3. Tas til følge</p> <p>4. Tas til følge</p>
9.7.20	NVE	Ingen merknader	Ingen behov for oppfølging	
25.8.20	Elvia	Det bes om at det legges inn en bestemmelse om etablering av trafo	Bestemmelser legges inn i planbeskrivelse.	Tas til følge
31.08.20	Geir Johan Nango m/naboer	<p>Nærmeste naboer er sterkt kritiske til kommunens plan. Mener planen bryter med kommunens eksisterende planverk og ikke tar hensyn til bebyggelsen i området i dag. De ønsker at kommunen ser på saken på nytt.</p> <p>1. Forholdet til overordnet plan/ Høyder og utnyttelsesgrad: Føringer i KP samsvarer ikke med føringer i reguleringsplan. Foreslåtte utbygging vil gi området preg av sentrumsbebyggelse, noe det ikke er.</p>	<p>1.Bestemmelsene for KDP for Karlshusområdet gjelder i dette området. For fortetting er det et krav om reguleringsplan. Det er imidlertid unntak for krav om reguleringsplan i byggeområder der det fortettes med inntil 2 eneboliger eller 1 tomannsbolig i eksisterende boligområder, og fradeling av tomt til samme formål, forutsatt at bebygdareal ikke overstiger 25% og mønehøyde ikke over 9 meter. Ved regulering kan det åpnes for høyere utnyttelse. Planområdet ligger sentralt i områdesentert for Karlshus. Fortetting i denne typen områder er ønskelig i følge overordnede statlige planretningslinjer, fylkesplan og kommuneplan.</p>	<p>1 Tas ikke til følge</p>

		<p>2. Hensyn til omkringliggende bebyggelse: Henviser til gjennomsnittlig høyder fra ferdig planert terreng. Er bekymret for det bruddet ny bebyggelse vil bli mot eksisterende bebyggelse samt høyden på ny bebyggelse</p> <p>3. Prosess og framstilling: Mønehøyder har steget kontinuerlig i prosessen. Skissert tidlig 9-9,5 meter og økt til 14,5 + høyder til heissjakt mv. Mener illustrasjoner viser perspektiv langt over bakken og mangler horisontlinjer og blir misvisende.</p> <p>4. Trafikk, parkering og myke trafikanter: Antallet boenheter i Ringveien vil dobles. Mener det er ikke tatt hensyn til myke trafikanter. Bekymret for kantsteinsparkering.</p> <p>5. Verdiøkning på bekostning av naboer: Høy utnyttelse vil gi økt inntekt ved salg av eiendom men redusert tomteverdi for berørte naboer</p> <p>6. Sol- og skyggeforhold:</p>	<p>2. Høyder skal regnes fra eksisterende terrengs gjennomsnitt rundt bygget, ikke fra planert terreng. Det synliggjøres og redegjøres i kap 7 i planbeskrivelse for kontrasterende utnyttelse.</p> <p>3. Det ble varselet 3-4 etasjer for ny bebyggelse med inntil 40 boenheter innenfor planområdet. Dette er det trappet ned på i prosessen. Det tillates i bestemmelsene ikke ekstra høyde for tekniske installasjoner. Maks høyde gjelder kun inntil 30% av bebyggelsen. Bebyggelsen skal trappes ned fra 4 til 2 etasjer. Illustrasjoner på s. 23 er tatt fra et lavere perspektiv. Det er gjort følgende tiltak for å følge opp uttalelsen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maks høyde er justert ned med 1 meter for 4 etg, men bestemmelsene gir tillatelse for heis- og trappesjakt en meter høyere. - For 3 etg er møne og gesims justert ned 0,5 meter og for 2 etg er møne nedjustert 0,5 meter - Plandokumentene er supplert med nye illustrasjoner fra øyehøyde som også viser innregulert maks ramme for høyder <p>4. Det er regulert inn innkjøring forbudt ved Skråtorpveien 3 som vil styre trafikken og minimere trafikkmengden på vestsiden av Ringveien. Det reguleres inn bedre kryssløsning mot Skråtorpveien samt fortau og trygg kryssing. Det er muligheter for gjesteparkering ved Rådhuset på kveldstid. Dersom kanstensparkering blir en trafikksikkerhetsutfordring kan det hindres gjennom forbud i medhold av veiloven.</p> <p>5. I kapittel 7.3 utredes det at konsekvensene som følge av tiltaket for omkringliggende bebyggelse vurderes som akseptable.</p> <p>6. Solstudiene er presentert for sommersolverv vårjevndøgn. Vårjevndøgn og høstjevndøgn er like. Vinterstid er det svært få soltimer og lav sol og solstudier anses derfor ikke som</p>	<p>2 Tas ikke til følge</p> <p>3. Tas delvis til følge</p> <p>4. Tas ikke til følge</p> <p>5 Tas ikke til følge</p> <p>6 Tas delvis til følge</p>
--	--	---	---	---

		<p>Mener solstudiene virker sminket og feil framstilt. Ønsker framstilt flere tidspunkt, også vinter og sensommer.</p> <p>7.Grunnforhold og overvann: Overvann må utredes Grunnforhold må utredes for å sikre at områdestabiliteten er god, med tanke på naboer.</p> <p>8.Behov for planen: Mener det ikke er tilstrekkelig behov for bygging i Råde og kan ikke se behovet for å fortette et etablert villastrøk.</p> <p>Vedlagt underskrifter fra naboer og illustrasjoner av høyder.</p>	<p>relevant. Solstudiene er supplert med en ekstra dag, 1. mai, og kl 21 for alle tidspunkt og forklart og vurdert nærmere, samt sammenligningsgrunnlag for eksisterende situasjon.</p> <p>7. Det er laget en egen overvannsutredning. §2.6 henviser til denne. Det er laget egen geoteknisk vurdering som konkluderer med at det ikke er fare for områdeskred.</p> <p>8. Eiendommen ligger sentralt i Råde/Karlshus og det er kommunalt/overordnet et mål å fortette i sentrale strøk.</p>	<p>7. Anses å være ivaretatt i planforslaget</p> <p>8. Tas ikke til følge</p>
--	--	---	---	---