

Randaberg kommune

Reguleringsplan for Dalveien 3-5

Plan ID: 2021003
vedtatt 14.09.2023

Planbeskrivelse



Innhold

| | | |
|------|---|----|
| 1 | Sammendrag | 4 |
| 2 | Bakgrunn | 4 |
| 2.1 | Hensikten med planen | 4 |
| 2.2 | Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold | 4 |
| 2.3 | Tidligere vedtak i saken | 4 |
| 2.4 | Krav om konsekvensutredning? | 4 |
| 3 | Planprosessen..... | 4 |
| 3.1 | Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram..... | 4 |
| 4 | Planstatus og rammebetingelser..... | 5 |
| 4.1 | Overordnede planer | 5 |
| 4.2 | Gjeldende reguleringsplaner | 6 |
| 4.3 | Tilgrensende planer | 6 |
| 4.4 | Statlige planretningslinjer/rammer/føringer | 6 |
| 5 | Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold | 7 |
| 5.1 | Beliggenhet..... | 7 |
| 5.2 | Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk..... | 7 |
| 5.3 | Stedets karakter | 7 |
| 5.4 | Landskap..... | 8 |
| 5.5 | Kulturminner og kulturmiljø..... | 8 |
| 5.6 | Naturverdier | 8 |
| 5.7 | Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder | 9 |
| 5.8 | Landbruk..... | 9 |
| 5.9 | Trafikkforhold..... | 9 |
| 5.10 | Barns interesser..... | 10 |
| 5.11 | Sosial infrastruktur | 10 |
| 5.12 | Universell tilgjengelighet..... | 10 |
| 5.13 | Teknisk infrastruktur | 11 |
| 5.14 | Grunnforhold..... | 11 |
| 5.15 | Støyforhold..... | 12 |
| 5.16 | Luftforurensing..... | 12 |
| 5.17 | Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon) | 12 |
| 5.18 | Næring..... | 12 |

| | | |
|-------|---|----|
| 6 | Beskrivelse av planforslaget | 13 |
| 6.1 | Planlagt arealbruk | 13 |
| 6.1.1 | Reguleringsformål | 14 |
| 6.2 | Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål | 14 |
| 6.3 | Bebyggelsens plassering og utforming | 15 |
| 6.3.1 | Bebyggelsens høyde | 15 |
| 6.3.2 | Grad av utnyttning (veileder) Forskrift | 16 |
| 6.3.3 | Antall boliger, leilighetsfordeling | 16 |
| 6.4 | Boligmiljø/ bokvalitet | 16 |
| 6.5 | Parkering | 16 |
| 6.6 | Tilknytning til infrastruktur | 17 |
| 6.7 | Trafikkløsning | 17 |
| 6.7.1 | Kjøreatkomst | 18 |
| 6.7.2 | Utforming av veger | 18 |
| 6.7.3 | Krav til samtidig opparbeidelse | 18 |
| 6.7.4 | Tilgjengelighet for gående og syklende | 19 |
| 6.7.5 | Felles atkomstveger, eiendomsforhold | 19 |
| 6.8 | Miljøoppfølging | 19 |
| 6.9 | Universell utforming | 19 |
| 6.10 | Uteoppholdsareal | 19 |
| 6.11 | Kollektivtilbud | 20 |
| 6.12 | Sosial infrastruktur | 20 |
| 6.13 | Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett | 20 |
| 6.14 | Plan for avfallshenting | 20 |
| 6.15 | Avbøtende tiltak/ løsninger ROS | 20 |
| 6.16 | Rekkefølgebestemmelser | 20 |
| 7 | Virkninger av planforslaget | 21 |
| 7.1 | Overordnede planer | 21 |
| 7.2 | Landskap | 21 |
| 7.3 | Stedets karakter | 21 |
| 7.4 | Byform og estetikk | 21 |
| 7.5 | Forholdet til naturmangfold | 21 |
| 7.6 | Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk | 21 |
| 7.7 | Uteområder | 21 |

| | | |
|------|---|----|
| 7.8 | Trafikkforhold | 21 |
| 7.9 | Barns interesser..... | 22 |
| 7.10 | Sosial infrastruktur | 22 |
| 7.11 | Universell tilgjengelighet..... | 22 |
| 7.12 | Energibehov – energiforbruk | 22 |
| 7.13 | ROS | 22 |
| 7.14 | Jordressurser/landbruk | 22 |
| 7.15 | Teknisk infrastruktur | 23 |
| 7.16 | Konsekvenser for næringsinteresser..... | 23 |
| 7.17 | Interessemotsetninger | 23 |
| 7.18 | Avveining av virkninger | 23 |
| 8 | Innkome innspill | 23 |
| 8.1 | Merknader med forslagstillers kommentar | 23 |

1 Sammen drag

Randaberg kommune må tilby boliger for beboere med behov for tilsyn. Det er begrenset tomteareal i kommunen og det er derfor nødvendig å øke utnyttelsen av tomter som er egnet for formålet. Bebyggelsen i Dalveien 3-5 består av delvis eldre nedslitte boliger og boliger på ett plan. En ny regulering som åpner for høyere utnyttelse vil gi et tilbud med boliger som er tilpasset dagens krav både arealmessig og med hensyn til tilgjengelighet, hjelpemidler og arbeidsmiljø for ansatte.

2 Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Gjeldende reguleringsplan er stadfestet 22.01.1980, og har bolig som formål. Men det er behov for ny plan på grunn av behov for høyere utnyttelse av tomten.

De kommunale eiendommene i Dalveien 3 + 5 er i dag bebygd med to tre-manns- boliger og et bofellesskap med fire boliger og fellesareal/personalbase.

Det planlegges to nye bofellesskap innenfor planområdet. Eksisterende bebyggelse vil fases trinnvis ut. Det er også tenkt trinnvis utbygging, der BK1, Dalveien 3 utbygges først.

Hensikten med planen er å utvikle området, og utnytte det bedre enn i dag.

Arealformål vil ikke endres, det skal være bolig som nå.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

| | | |
|----------------|---------------|-----------------------------------|
| Fagkyndig | Firma | Arkipartner as |
| | Kontaktperson | Ivar Egge |
| | E-post | ivar.egge@arkipartner.no |
| | Telefon | 92805082 |
| Forslagstiller | Firma | Randaberg kommune |
| | Kontaktperson | Tonje Kvammen Doolan |
| | E-post | Tonje.Doolan@randaberg.kommune.no |
| | Telefon | 41584145 |
| Hjemmelshaver | Navn | Randaberg kommune |
| | | Org.nr. 934945514 |

2.3 Tidligere vedtak i saken

FSK 22/21 Tomt for foreldreinitiert borettslag/sameie for utviklingshemmede

FSK 74/21 Plan for bruk av eksisterende bygningsmasse

KST 56/21 Plan for bruk av eksisterende bygningsmasse

2.4 Krav om konsekvensutredning?

Planen krever ikke konsekvensutredning (jf. Forskrift om konsekvensutredninger §6 og §8).

3 Planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram

Varsel om oppstart ble kunngjort 03.08.2021.

Planen er utarbeidet i nært samarbeid mellom Randaberg kommune og foreldregruppen for fremtidige beboere i BK1.

Det er avholdt informasjonsmøte for berørte parter etter oppstart av planarbeidet 12.08.22 og i høringsfasen etter 1.gangs behandling av planen. Høringer er og vedtak blir annonsert i lokale aviser, samt på kommunens hjemmeside, direkte berørte parter informeres ved brev. Merknader som er kommet til oppstart og i høringen er oppsummert og besvart i vedlegget «Merknadsdokument».

4 Planstatus og rammebetingelser

4.1 Overordnede planer

• Regionale planer

Regionalplan for Jæren 2050 inneholder ingen føringer som er i konflikt med denne detaljreguleringen. Kap. 6.1 Stedsforming fremmer blant annet betydningen av bokvalitet, boligsosiale hensyn og effektiv arealbruk gjennom fortetting og transformasjon i allerede bebygde områder.

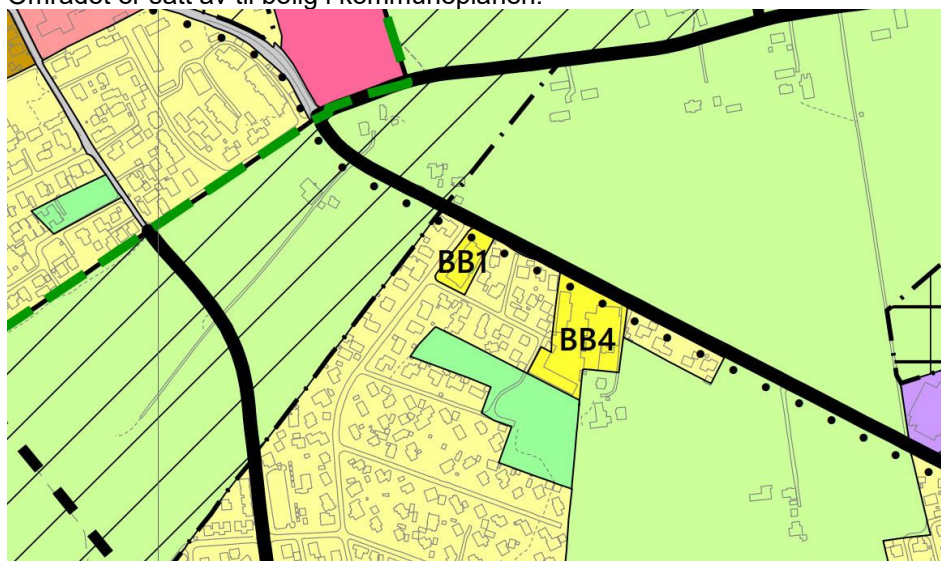
Anbefalt tomteutnyttelse for sentrumsnære områder ved kommunesentra er i tabell 6.1 angitt til 70-200% BRA.

| Sted | Stedsbeskrivelse | Mål | Utnyttelse |
|---|---|---|--|
| Kommunesentra og større tettsteder | Sentrumsnære områder i kommunesentra og større tettsteder (>2000 innbyggere) | <ul style="list-style-type: none">• Skape attraktive og levende tettsteder som ivaretar stedenes historiske kvaliteter. Bymessige formingsprinsipper legges til grunn, med tett bebyggelse og funksjonsblanding (bolig, næring og tjenesteyting) i sentrumsområder.• Høy utnyttelse, særlig opp mot kollektivknutepunkt langs jernbane og ved sentrale bussholdeplasser• Differensiering mellom prosjekter for å ivareta bymessig utnyttelse og bokvalitet med varierte boligtyper. | <ul style="list-style-type: none">• Tomteutnyttelse (% BRA): 70-200% BRA• Ved særlig behov for tilpasning til eksisterende byrom, bebyggelsesstrukturer og historisk særpreg kan lavere utnyttelse vurderes.• Høyere utnyttelse vurderes rundt viktige kollektivknutepunkt med høy andel næringbebyggelse. |
| Nye boligområder utenfor kollektivaksler og større tettsteder | Nye, eller videreutbygging av gamle boligfelt i randsonen utenfor byer og tettsteder, og utenfor influensområdet til kollektivaksene på Nord-Jæren (bussvei og byruter) | <ul style="list-style-type: none">• Tilrettelegge for varierte og arealeffektive boligområder• Bilfrie uteområder og gatetun, og god tilkomst til gang/sykkelveier og kollektivholdeplass.• God tilpassing til landskapet og omgivelsene rundt. | <ul style="list-style-type: none">• Tomteutnyttelse (% BRA): 60-100 % BRA• Utnyttelse i øvre halvdel av skalaen vurderes i sentrale deler av planområdet |

Figur 1: Tabell 6.1 Stedstilpassede retningslinjer for bokvalitet og tetthet – Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke, vedtatt 20.10.20

• Kommuneplanens arealdel ev. kommunedelplaner

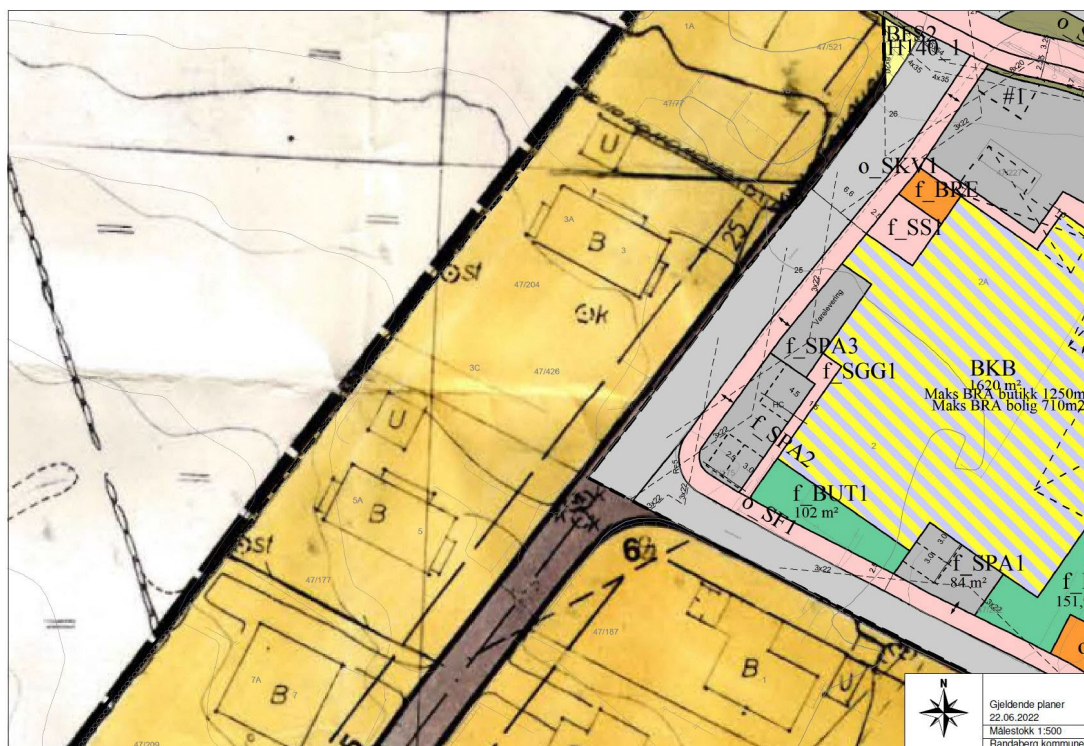
Området er satt av til bolig i kommuneplanen.



Figur 2: Utsnitt fra Kommuneplan Randaberg kommune

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

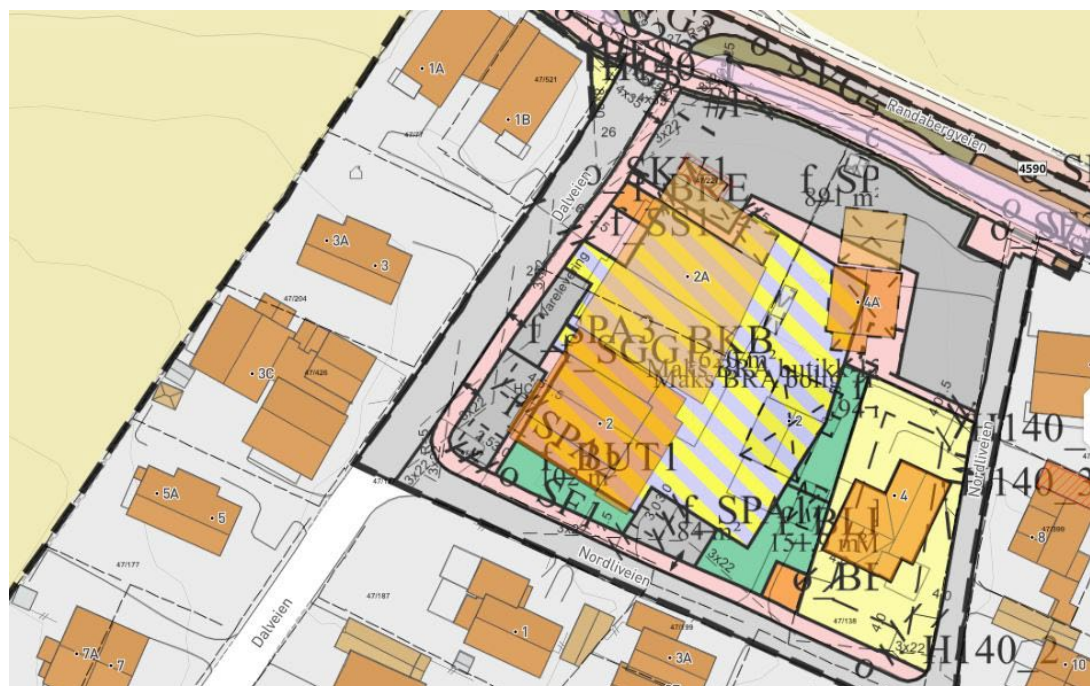
Plan Id: 1979001 Status: Stadfestet 22.01.1980
Reguleringsplan for Dalen
Formål i gjeldende reguleringsplan er bolig.



Figur 3: Utsnitt av gjeldende reguleringsplan.

4.3 Tilgrensende planer

Plan Id:2020003 Status: Vedtatt 16.12.21
Detaljregulering Kiwi, Dalveien 2 og 2A m.fl. Vi kan ikke se at det er konflikter mellom planene.
Detaljregulering av Dalveien 2 inneholder nytt fortau langs østsiden av Dalveien.



Figur 4: Reguleringsplan 2020003

4.4 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Det er ikke spesielle statlige planretningslinjer, rammer eller føringer som påvirker planen.

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

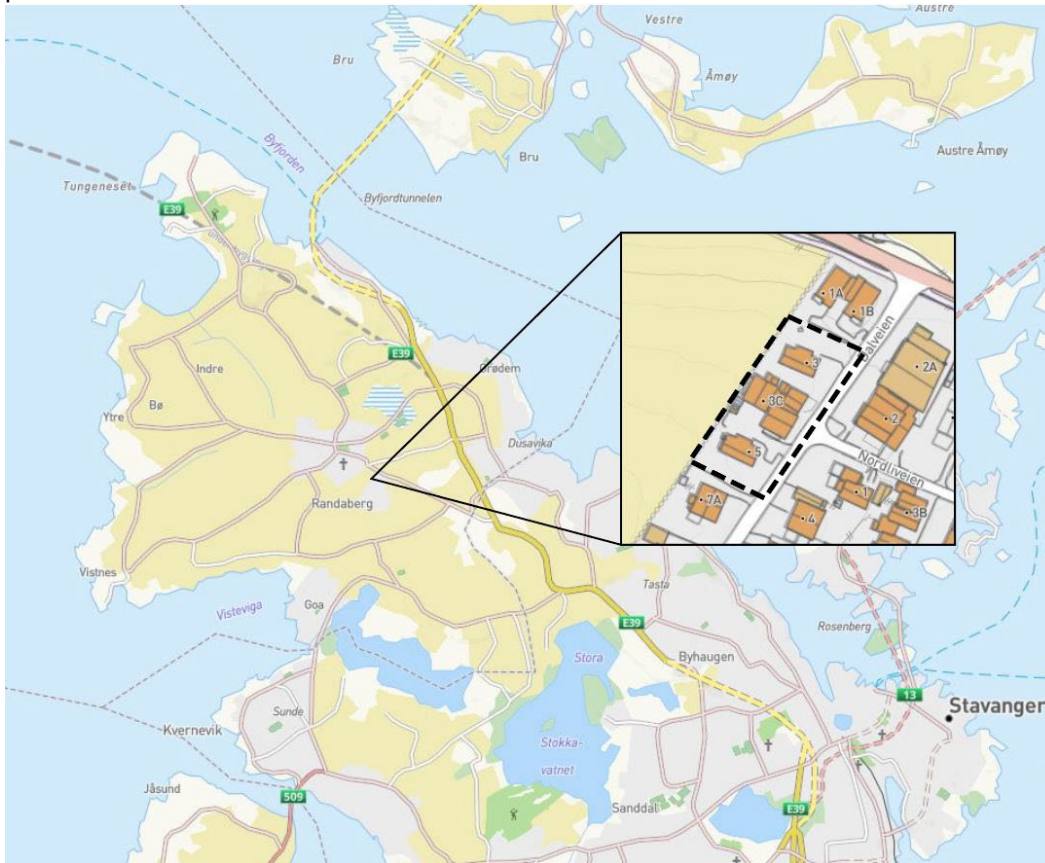
5.1 Beliggenhet

- Beliggenhet

Planområdet ligger i Dalen like utenfor Randaberg sentrum. Området ligger sentrumsnært, men likevel åpent og landlig. Det er kort vei til lekeplass, friområde og turveier.

- Avgrensning og størrelse på planområdet

Planområdet er avgrenset av Dalveien (kommunal vei) i øst, landbruksareal i vest, og private boligeiendommer i nord og sør. Planområdet er 2,5 daa. Det er inkludert noe av Dalveien i planområdet for tiltak for trafiksikkerhet.



Figur 5: Utsnitt kart Randaberg kommune

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Dagens arealbruk er boligformål. Planområdet eies av Randaberg kommune og benyttes til kommunale boliger. Det er i dag 3 bygg med 12 boenheter, 8 i kommunale boliger og 4 i bofelleskap. Tilstøtende arealbruk er landbruksareal i vest, kommunal vei i øst, med boligbebyggelse på den andre siden av veien, samt lokalbutikk og næringsområde mot øst. Se figur 2.

5.3 Stedets karakter

- Struktur og estetikk/ byform

Planområdet ligger i et etablert eneboligområde med bebyggelse i en til to etasjer. Med unntak for en dagligvarebutikk og nyere bebyggelse i nord fremstår det omkringliggende boligområdet som et eneboligfelt uten sterke overordnede strukturerende eller estetiske elementer. Primært er området preget av tilpasning av Dalveien til terrengform og avgrensning mot landbruksarealet og fremstår som en organisk organisert bebyggelse. Dalveien går gjennom boligområdet fra Randabergveien til Kyrkjeveien, og fra denne går det flere samleveier (blindveier) som tilkomst til boligene. Planområdet har en klar nord-sør utstrekning avgrenset av Dalveien i øst, og landbruksjord i vest.

- Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bebyggelse i planområdet består av eldre firemannsboliger i to etasjer samt et bofelleskap i en etasje. Omkringliggende bebyggelse består primært av eneboliger med saltak hvor mesteparten er etablert på 1960-tallet med fortettinger i senere tid. Boligene er i én etg med sokkel eller innredet andre etasje.



Figur 6: Bilde av eksisterende bebyggelse, Dalveien 5-5A og Dalveien 3-3A

5.4 Landskap

- Topografi og landskap

Planområdet er svakt hellende nord-sør og deler av planområdet ligger noe lavere enn Dalveien.



Figur 7: Helningskart – temakart rogaland.no

- Solforhold

Det er gode solforhold mot vest og sør. Dagens utearealer er primært orientert mot sør.

- Estetisk og kulturell verdi

Det er ikke elementer av spesiell estetisk eller kulturell verdi i planområdet. Planområdet grenser mot landbruksareal i vest uten spesielle steingarder eller verdifull le-plantning.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet (jf. Kulturminnesøk, Temakart Rogaland).

5.6 Naturverdier

Hele planområdet er bebyggt. Det er ikke registreringer for Naturmangfold (jf. Kulturminnesøk, Temakart Rogaland)

5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Innenfor planområdet er det private uteområder for beboere i eksisterende bebyggelse. Det ligger et friområde med en balløkke (grusbane) og noen lekeapparater sør-øst for planområdet.



Figur 8: Friområde med illustrert tilkomst fra planområdet

5.8 Landbruk

Planområdet grenser til landbruksareal mot vest.

5.9 Trafikkforhold

- Kjøreatkomst

Det er kjøreatkomst fra Dalveien.

- Vegsystem

Dalveien er en kommunal vei med hastighetsbegrensning til 30km. Veien går fra Randabergveien og til Kyrkjeveien og er primært en tilførselsvei til boliger.

- Trafikkmengde

Dalveien ÅDT: 993 (2011), Randabergveien/FV4590 ÅDT: 7600 (2021) Nordliveien ÅDT: 171 (2011)

- Ulykkessituasjon

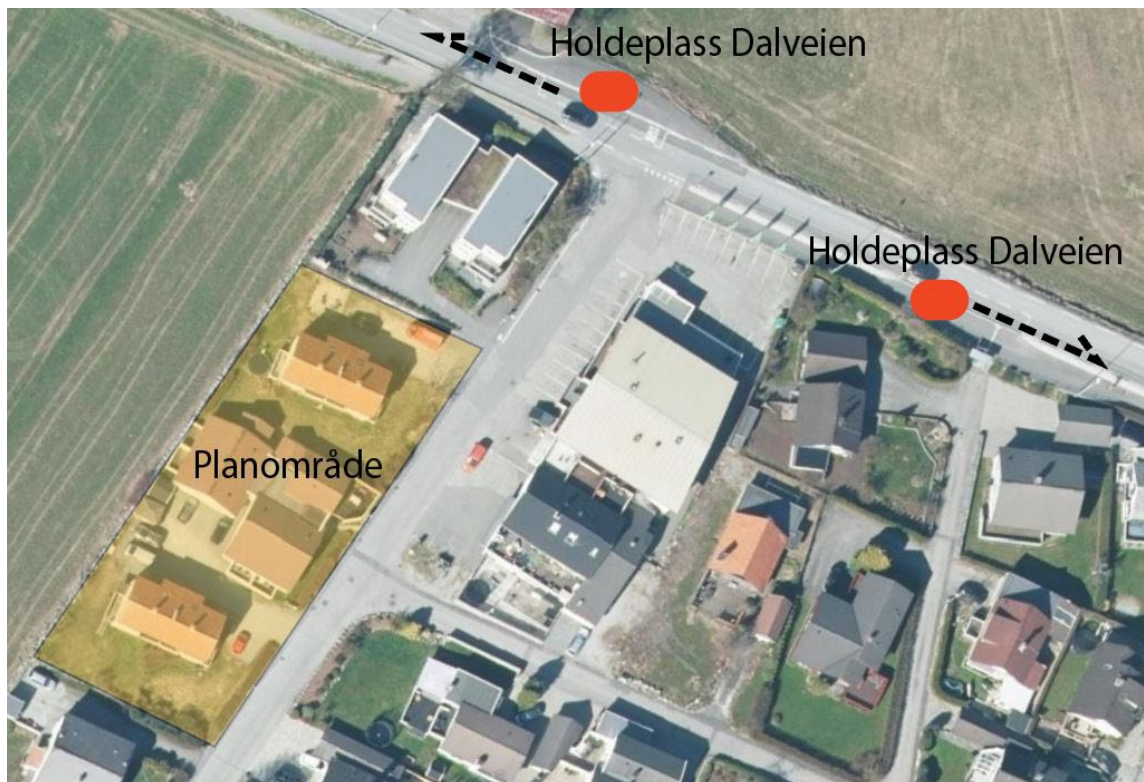
Det er registrert 4 ulykker i krysset Dalveien/Randabergveien tilbake til 1993. 2 stk involverte bil med venstresving foran kjørende i motsatt retning, og 2 er motorsykkelykker med påkjøring ved venstresving. Ingen av ulykkene medførte alvorlige skader.

- Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Dalveien har god bredde, men det er ikke fortau eller andre tiltak som skiller trafikanter.

- Kollektivtilbud

Det er godt kollektivtilbud til Randaberg og Stavanger fra busstopp i Randabergveien som ligger 40 og 95m fra planområdet. Det er 3 ruter som passerer her; rute 10 Stavanger-Randaberg-Mekjarvik, rute 15 Stavanger-Randaberg-Mekjarvik og N89 Stavanger-Randaberg-Rennesøy (nattrute). I tillegg er rute 8 (Grødem og Tasta) og X76 (Madla og Kvernevik) tilgjengelig fra Randaberg sentrum (10 min normal gange fra Dalveien).



Figur 9: Bussholdeplasser ved Dalveien

5.10 Barns interesser

Planområdet er del av boligområde som har flere lekeplasser og et større friområde med kort avstand til planområdet. Det er også kort avstand til turveier.

5.11 Sosial infrastruktur

- Skolekapasitet

Det er barneskoler i nærhet til planområdet. Men planlagt bebyggelse vil ikke medføre økt press på skolekapasiteten.

- Barnehagedekning

Planlagt bebyggelse vil ikke medføre økt press på barnehagedekningen.

- Annet

Det er kort avstand til Randaberg sentrum med offentlig og private tilbud.

5.12 Universell tilgjengelighet

Planområdet er tilgjengelig fra Dalveien, men det er ikke spesielle tiltak i Dalveien 3 og 5 for å ivareta universell tilgjengelighet. Dalveien 3C er av nyere dato og bygget i ett plan med trinnfri atkomst.



Figur 10: Dalveien 3C

5.13 Teknisk infrastruktur

• Vann og avløp

Vann- og avløpsledninger ligger i Dalveien. Dette er spillvann (SP300PVC), overvann (OV300PVC) og vannledning (VL160PVC).



• Trafo

Lyse Elnett har nettstasjon inne i planområdet.

• Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m.

Planområdet er ikke tilknyttet fjernvarme

Figur 11: Kartutsnitt, Randaberg kommune, Teknisk drift

5.14 Grunnforhold

• Stabilitetsforhold

Planområdet består av morenemasse. Det er allerede utbygget med boligbebyggelse.



Løsmasser

- Tynn morene
- Tykk morene
- Avsmeltingsmorene
- Randmorene
- Breelvavsetning
- Bresjø-/innsjøavsetning
- Tynn hav-/strandavsetning
- Tykk havavsetning
- Marin strandavsetning,
- Elveavsetning
- Vindavsetning
- Forvittringsmateriale
- Skredmateriale
- Steinbreavsetning
- Torv og myr
- Tynt humus-/torvdekke
- Fyllmasse

Figur 12: Kart over løsmasser, Norges Geologiske undersøkelser

• Ledninger

Det er ikke ledninger i planområdet annet enn tilførsel til eksisterende boliger og trafo.

5.15 Støyforhold

Det er ikke kilder til unormale støyforhold i området. Primær kilde er biltrafikk og deler av planområdet ligger i støysone gul.



Figur 13: Støysonekart – temakart-rogaland.no

5.16 Luftforurensing

Det er ikke kilder til unormal luftforurensing i området. Planområdet er omgitt av boliger og landbruksareal.

5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det er ikke avdekket alvorlige risikomomenter ved eksisterende situasjon. Det er likevel forhold som kommer i gul sone.

| Hendelse/Situasjon | Relevant | Ikke relevant | Sannsynlig | Konsekvens | Risiko | Kommentar |
|-------------------------------|----------|---------------|------------|------------|--------|---------------------------------|
| 7 Radongass | x | | 2 | 3 | | Usikkert område |
| 19 Vei, knutepunkt | x | | 4 | 1 | | Krysset Dalveien/Randabergveien |
| 55 Ulykke med gående/syklende | x | | 3 | 2 | | Dalveien er uten fortau |

Figur 14: Tabell ROS

5.18 Næring

Planområdet er boligformål. På andre siden av Dalveien er det formål forretning i nordre del og næring i nærliggende område mot øst med boligformål mellom.

6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

Planlagt arealbruk er boliger med tilhørende infrastruktur.

| Bestemmelserområder | |
|--|------------------------------|
| §12-7 - Bestemmelsesområder | Areal (m²) |
| 1 - Utforming | 137,8 |
| Sum areal denne kategori: | 137,8 |
| Totalt alle kategorier: 137,8 | |
| Arealformål | |
| §12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg | Areal (m²) |
| 1112 - Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (2) | 1383,4 |
| 1510 - Energianlegg | 8,2 |
| 1660 - Renovasjonsanlegg | 19,4 |
| 1800 - Uteoppholdsareal (2) | 344,7 |
| Sum areal denne kategori: | 1755,8 |
| §12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur | Areal (m²) |
| 2011 - Kjørøveg | 365,1 |
| 2012 - Fortau (2) | 139,2 |
| 2019 - Annen veggrunn - grøntareal (2) | 49,9 |
| 2080 - Parkering | 319,4 |
| Sum areal denne kategori: | 873,7 |
| Totalt alle kategorier: 2629,4 | |
| Hensynssoner | |
| §12-6 - Hensynssoner | Areal (m²) |
| 140 - Frisikt (3) | 9,0 |
| 370 - Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) | 8,2 |
| Sum areal denne kategori: | 17,2 |
| Totalt alle kategorier: 17,2 | |

Forslaget skal legge til rette for en økt utnyttelse av tomten for å kunne etablere to bofellesskap med baser. Eksisterende bebyggelse skal rives, i første omgang 2 firemannsboliger av eldre dato som er i relativt dårlig stand. Bofellesskapet som ligger mellom disse vil i første omgang bli stående, men vil på sikt også bli revet.

Fullt utbygd vil området likevel ikke bestå av særlig flere boenheter enn i dag, men representere et viktig fullverdig botilbud til beboere i Randaberg med særskilte behov.

6.1.1 Reguleringsformål

Planforslaget har følgende reguleringsformål:

Bebyggelse og anlegg

- BK1 Boligbebyggelse-konsentrert-småhusbebyggelse
- BK2 Boligbebyggelse-konsentrert-småhusbebyggelse
- EA Energianlegg
- RA Renovasjonsanlegg
- UTE Uteoppholdsareal

Samferdsel og infrastruktur

- KV Kjøreveg
- FO Fortau
- AVG Annen veggrunn
- P Parkering

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

§12-5. Nr.1 Bebyggelse og anlegg

BK1 konsentrert småhusbebyggelse

BK1 er nye boliger med inntil 6 leiligheter i to plan og base. Disse kan bygges ut mens eksisterende bygg i Dalveien 3C fortsatt benyttes til bofellesskap. Formålet er uendret i forhold til gjeldene regulering, men med endrede høyder og utstrekning for en høyere arealutnyttelse.

BK2 konsentrert småhusbebyggelse

BK2 er nye boliger med inntil 6 leiligheter i to plan og base. Det er i tillegg felles bod for sykler for BK1 og BK2. Formålet er uendret i forhold til gjeldene regulering, men med endrede høyder og utstrekning for en høyere arealutnyttelse.

EA Energianlegg

Det er avsatt areal til ny nettstasjon langs Dalveien da eksisterende nettstasjon må flyttes ved utbygging av BK2.

RA Renovasjonsanlegg

Det er avsatt areal til nedgravde avfallsbeholdere felles for BK1 og BK2. Tømming skjer fra Dalveien, se renovasjonsplan.

UTE Uteoppholdsareal

Felles uteoppholdsareal for BK1 og BK2. Opparbeides for mulighet for mindre ball-lek og felles møblering. MUA er 30m² pr. boenhet.

§12-5. Nr.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

AVG Annen veggrunn – grøntareal

Det er avsatt grøntareal som grønn rabatt mellom parkeringsplass og fortau/avkjørsel.

P Parkering

Parkering er felles for BK1 og BK2 og ansatte i basene. Parkering går inn under deler av bebyggelse i BK2.

KV Kjøreveg

Deler av Dalveien er tatt med i planområdet for å kunne regulere inn frisiktslinjer fra avkjørslene.

FO Fortau

Det er regulert inn fortau langs tomtengrense mot Dalveien. Fortauet kan ikke bygges slik det er regulert før eksisterende bofellesskap Dalveien 3C er revet, der for er det i rekkefølgebestemmelsene knyttet til brukstillatelse for andre byggetrinn (BK2). Det er sikret at det lages en midlertidig løsning (felt tegnet opp i kjørebane, slik det allerede finnes mot krysset med Randabergveien) når første byggetrinn skal tas i bruk, slik at beboerne kan trygg nå renovasjonsanlegget og den midlertidige parkeringsplassen.

§12-6 Hensynssoner

140 Frisikt

Det er regulert frisiktsoner ved avkjørsler til Dalveien

370 Høyspenningsanlegg

Det er regulert hensynssone for ny trafo.

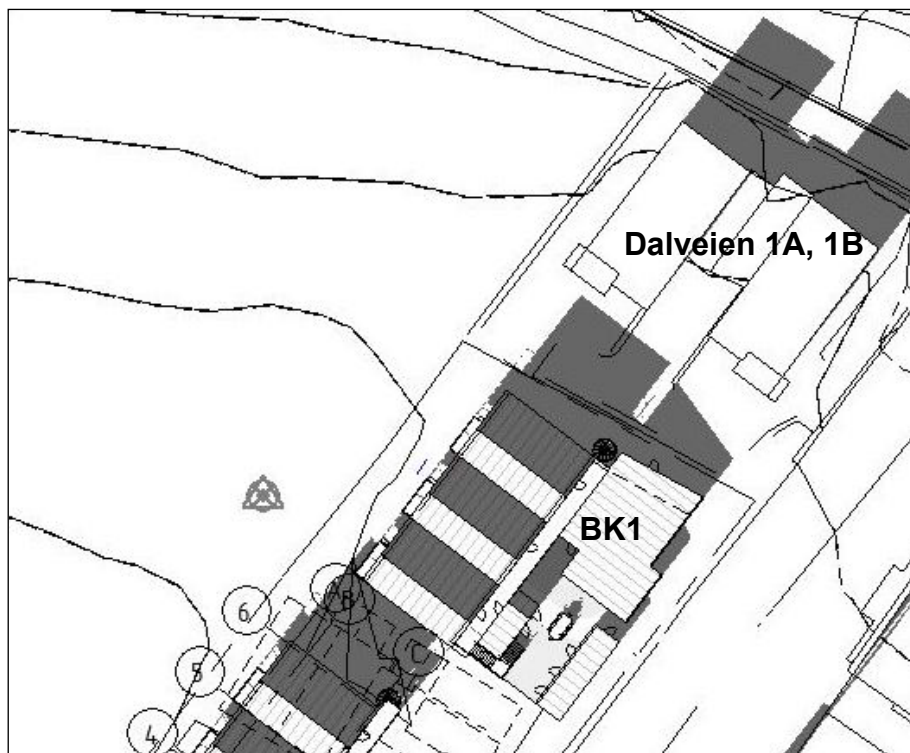
#1 Bestemmelsesområde

Base og boder i BK1 tillates kun oppført i én etasje med pulttak eller flatt tak.

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Bebyggelse er organisert i to grupper med boliger i 2 etasjer samt baser i 1. etasje. I tillegg etableres frittstående boder i BK1 som skjermer mot vei. Bebyggelsen er orientert mot vest (stilleside) for oppholds- og soverom og privat uteareal. Bygningene er utformet med saltak og utføres med trekledning. Base er utført med pulttak.

Bebyggelsen er plassert med 2,0m avstand til nabogrense i nordvestre hjørne mot Dalveien 1A og 1B. Bebyggelsen vil ligge lavere enn nabobebyggelsen og den vil ikke komme i konflikt med krav til solforhold på utvendige oppholdsarealer (min. 50%) kl. 15:00 på naboeiendom. Det er primært atkomst og snuareal på den delen av eiendom som får skygge.



Figur 15: Sol-skygge vårjevndøgn 21. mars kl. 15:00

6.3.1 Bebyggelsens høyde

Maks etasjeantall er 2. Bygninger utføres med saltak med maks gesimshøyde 6,2m over gjennomsnittlig planert terreng og pulttak på lavere bebyggelse mot nord-øst.



Figur 16: Illustrasjon av ny bebyggelse sett fra Dalveien/Kiwi mot vest

6.3.2 Grad av utnyttning (veileder) Forskrift

Tillatt grad av utnyttning 80% BRA for BK1 og 90% BRA for BK2. Tetthet for planområdet er 4,8 boliger pr dekar, pluss to baser.

6.3.3 Antall boliger, leilighetsfordeling

Planen legger til rette for 12 boliger pluss baser for ansatte fordelt på 6 stk boliger i BK1 og 6 stk boliger i BK2, og 1 stk base i hvert felt. Det planlegges kun to-roms leiligheter.

Arealer i felt BK1:

| | | |
|--------|-------|----------------------|
| Type A | 4 stk | 60m ² BRA |
| Type B | 1 stk | 74m ² BRA |
| Type C | 1 stk | 61m ² BRA |
| Base | 1 stk | 96m ² BRA |

Estimerte arealer i BK2:

| | | |
|--------|-------|----------------------|
| Type A | 5 stk | 60m ² BRA |
| Type C | 1 stk | 61m ² BRA |
| Base | 1 stk | 89m ² BRA |

6.4 Boligmiljø/ bokvalitet

Boligområdet skal ivareta kravene for beboere med særskilte behov og er organisert i to bofellesskap med baser. Det er lagt vekt på gode fullverdige boliger med private uteoppholdsarealer og fellesarealer for begge byggene. Bebyggelsen er utformet med materialer og form som integreres i omkringliggende boligbebyggelse.

Fordi deler av planområdet ligger i gul støvsone, er det utarbeidet en støyrapport, som ligger ved planen. Utredningen viser at det ikke er behov for støyreducerende tiltak for den planlagte bebyggelsen eller uteoppholdsarealene.

6.5 Parkering

- Antall parkeringsplasser - mobilitetsplan

Det er planlagt til sammen maks 12 parkeringsplasser for beboere og ansatte. Botilbudet er rettet mot beboere med særskilte behov og disse vil ikke være privatbilbrukere i den omfang andre boliger blir vurdert. 25% av plassene er HC-plasser. Dette er høyere antall enn det som kreves for vanlige boliger (5-10%). Det er likevel ikke 1 stk pr bolig som omtalt i oppstartsmøte. Det vil være for arealkrevende å ha 12 HC-plasser i tillegg til parkering for ansatte. Det er heller ikke anbefalinger eller parkeringsbestemmelser i kommuneplan eller andre overordnede planer for denne typen bebyggelse.

Dette vil være en beboergruppe som allerede ligger innenfor målsettinger om reisemiddel-fordeling og redusert privatbilbruk. Det er derfor ikke utarbeidet egen mobilitetsplan som skal dokumentere tiltak for å oppnå ønsket reisemiddelfordeling.

- **Begrunnelse for eventuelle avvik fra normen for Parkeringsdekning**

Kommuneplan har ikke bestemmelser for helsebygg eller bofellesskap som planen legger opp til. Det vil ikke være beboere som på egenhånd kan benytte egne biler, og det vil derfor ikke være naturlig å legge parkeringsbestemmelser for boliger til grunn i denne planen (1,2 bil pr bolig). Det er lagt opp til sambruk mellom beboerparkering og ansatte parkering. Parkeringsdekningen vil være 1 bil pr bolig inkl. ansatte i baser. Feltet ligger nær bussholdeplasser og dagligvarebutikk, samt i kort avstand fra Randaberg sentrum. Det vil derfor være en høy andel bruk av gange, sykkel og kollektiv transport.

Det er felles overdekket sykkelparkering for hele feltet i BK2 med avstand maks 35m til innganger i BK1. I henhold til bestemmelser i TEK-17 §12-10 skal boenheter ha oppbevaringsplass eller bod på minimum 5,0m² BRA for sykler, sportsutstyr, barnevogner og lignende. Alle boliger i begge byggetrinn har bod på 5,0m². For BK1 vil derfor boder også være for sykler inntil BK2 er gjennomført. Alle boder har trinnfri atkomst.

- **Utforming og lokalisering av parkeringsanlegg**

Parkering er lagt på terreng mellom de to boliggruppene og delvis inn under 2.etg i BBK 2. Det er lagt opp til midlertidig parkering i sør for første byggetrinn på grunn av eksisterende bolig i Dalveien 3C som inntil videre skal beholdes.

Med hensyn til parkering under terreng ligger terrenget lavere enn Dalveien på deler av tomten slik at en parkeringshall vil måtte graves betydelig ned da den også vil ligge under nødvendig uteoppholdsareal. Det vil i tillegg være beboere som kan ha behov for tilpassede biler som er relativt høye slik at det er begrenset hvor lav en slik p-hall kan være. Det vil derfor representere en betydelig kostnad i et så lite prosjekt å bygge p-hall. I tillegg vil en nedkjørsel til p-hallen i sør også ta verdifullt solrikt felles uteareal fra tomten. Det har derfor blitt valgt parkering på terreng plassert mellom de to bofellesskapene.

6.6 Tilknytning til infrastruktur

Området er tilknyttet Dalveien

6.7 Trafikkløsning

Feltet har en sentral bilatkomst og parkeringsplass. Derfra fører gangveier til innganger og trapp/heis til 2.etg.



Figur 17: Illustrasjon av parkering for BK1 og BK2

6.7.1 Kjøreatkomst

- Kjøreatkomst til feltet er fra Dalveien. Denne fører til Randabergveien/FV4590 som går til Randaberg sentrum eller til E39 til Stavanger.

6.7.2 Utforming av veger

- Brekke og stigningsforhold
Vegnett i feltet er begrenset til avkjørsel til Dalveien fra sentral parkeringsplass.

6.7.3 Krav til samtidig opparbeidelse

Ved utbygging av første byggetrinn BK1 skal midlertidig parkeringsplass i sør også opparbeides og være ferdigstilt for brukstillatelse kan gis til BK1. Se illustrasjon A



Figur 18: Illustrasjon av parkeringsplass i sør ved første byggetrinn BK1

6.7.4 Tilgjengelighet for gående og syklende

Området er tilgjengelig for gående og syklende fra Dalveien. Det er regulert inn fortau langs Dalveien. Fortauet kan ikke etableres før eksisterende bofelleskap er revet, derfor skal lages en midlertidig løsning (oppmålt felt) før det kan gis brukstillatelse for første byggetrinn.

6.7.5 Felles atkomstveger, eiendomsforhold

Planområdets boligdel eies av beboerne og baser av Randaberg kommune. Tomten eies av Randaberg kommune.

6.8 Miljøoppfølging

Det er ikke planlagt spesielle tiltak ut over bestemmelser i tekniske forskrifter. Disse ivaretar krav til materialer, støy og energieffektive løsninger.

6.9 Universell utforming

Det er krav om tilgjengelig bolig. Boligene vil spesial tilpasses kravene til beboernes særskilte behov for hjelpemidler og tilkomster.

Universell tilgjengelighet løses med trinnfri atkomst til 1.etg og heis til svalganger i 2.etasje samt god orienterbarhet med hensyn til atkomst til boliger og baser.

6.10 Uteoppholdsareal

- Privat og felles uteoppholdsareal

Det er privat uteoppholdsareal i form av terrasser i 1.etg og balkonger i 2.etg, orientert mot vest og det åpne landbruksarealet. Alle er minimum 8m². Det er i tillegg lagt opp til felles utearealer ved inngangssider/baser, mellom BK1 og BK2 og i sør.

- Størrelse, lokalisering, kvalitet på uteoppholdsareal

Felles uteoppholdsarealer er lokalisert nær hver base for lett sambruk med basen. Det er i tillegg fellesareal friareal mellom boliggruppene som kan være mer rettet mot enkel ball-lek eller tilsvarende. Solforhold er vist i vedlagte solstudier kl. 15:00 og 18:00.

- Lekeplasser

Det er kort avstand til lekeplasser i området.

- Begrunnelse for evt. avvik fra vedtekter/normer

Det oppnås en blågrønn faktor (BGF) på 0,66 (se vedlagte regneark for blågrønn faktor). Avrundet gir det 0,7 som er iht kommuneplanens krav. Tomten er allerede bygget ut og det er derfor ikke eksisterende store trær eller stedegen vegetasjon av kvalitet som kan bevares. Dette er kvaliteter som vektlegges høyt i utregnings skjemaet for blågrønn faktor. Det vil også være viktig for beboergruppen å ha lett tilgjengelighet i utearealer med tanke på rullestoler. Det er derfor lagt til grunn permeable faste overflater som heller ikke gir samme uttelling som f.eks grusganger etc.

- Ivaretagelse av eksisterende og evt. ny vegetasjon

Planområdet er i dag fullt utbygd med boliger og enkle uteområder. Det er ikke vegetasjon av betydning som kan ivaretas. Det vil bli vist ny vegetasjon i utomhusplan som vil følge byggesaken. Det er lagt til grunn nyplanting av enkelte små/mellomstore trær, hekker, busker, stauder og bunndekkerne i grunnlaget for BGF.

- Offentlige friområder

Det er ikke offentlig friområder i planområdet

- Atkomst og tilgjengelighet

Alle utearealer er tilgjengelige for bevegelseshemmede og ligger på samme plan som 1.etg.

- Krav om utomhusplan og rekkefølgebestemmelse

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge utomhusplan i 1:200 for hvert av byggetrinnene BK1 og BK2.

6.11 Kollektivtilbud

Busstopp ligger 40 og 95m fra planområdet (henholdsvis retning Randaberg sentrum og Stavanger) Det er gode forbindelser til Randaberg sentrum og Stavanger sentrum.

6.12 Sosial infrastruktur

Boligene planlegges som bofellesskap for personer med særskilte behov.

6.13 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Vann- og avløpsplan skal utarbeides til søknad om igangsetting. Anlegg tilknyttes til offentlig nett i Dalveien som går langs feltet.

Se også vedlegg VA-rammeplan.

6.14 Plan for avfallshenting

Avfallshenting skjer i Dalveien hvor det etableres nedgravde avfallsbeholdere på tomten. Se renovasjonsplan.

6.15 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

Det er ikke påvist spesielle kritiske forhold i forhold til risiko og sikkerhet. Tiltak ivaretas av bestemmelser i plan og bygningslov for bebyggelsen.

6.16 Rekkefølgebestemmelser

Midlertidig parkeringsplass i sør (nåværende Dalveien 3 og 3A) skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse til BK1 i nord (nåværende Dalveien 5 og 5A) dersom denne bygges ut før eksisterende bygg i Dalveien 3C rives.

7 Virkninger av planforslaget

7.1 Overordnede planer

Det er ikke konflikt med overordnede planer. Arealformålet er uendret, og vurderinger av løsninger opp mot bestemmelser som ikke er direkte adresserbare til planlagt type bebyggelse er redegjort for

7.2 Landskap

Planforslaget endrer ikke landskapet da det allerede er etablert boligbebyggelse på området

7.3 Stedets karakter

Stedets karakter endres ikke selv om det legges opp til en høyere utnyttelse. Dagens bebyggelse består også av boliger i to etasjer, men planforslaget legger opp til en endret organisering av bebyggelsen og en noe høyere utnyttelse.



Figur 19: Oppriss mot vest av ny bebyggelse

7.4 Byform og estetikk

Form og estetikk tar utgangspunkt i feltets beliggenhet som del av et boligområde med frittstående boliger fra 60-tallet med senere fortetninger og nybygg. Materialvalg i tre og hovedformer med saltak er valgt for å tilpasses dette. Det benyttes også sedumtak på takflater som vender mot Dalveien og som vil kunne ses av eksisterende villabebyggelse.

7.5 Forholdet til naturmangfold

Gjennomføring av planen vil ikke endre forholdet til naturmangfold da hele området allerede er utbygget med boliger, hager og gårdsrom.

7.6 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Rekreasjonsinteresser og rekreasjonsbruk påvirkes ikke av gjennomføring av planen.

7.7 Uteområder

Planområdet er begrenset til eksisterende boligområde. Gjennomføring av planen vil ikke påvirke andre uteområder.

7.8 Trafikkforhold

• Vegforhold

Vegforhold endres ikke av planen. Trafikkforhold forbedres idet avkjørsel til Dalveien fra planområdet reduseres til 1 stk og sikringstiltak forberedes i form av regulert fortau i Dalveien langs hele planens utstrekning.

• Trafikkøkning/reduksjon

Trafikkøkning blir marginal da planlagte beboergrupper vil ha begrenset bilhold. Gjennomføring av planen vil ha en temporær økning av anleggstrafikk i anleggsperioden med nødvendige sikringshensyn.

• Kollektivtilbud

Kollektivtilbudet påvirkes ikke av gjennomføring av planen. Men beboergruppen vil være en svært aktuell brukergruppe av kollektivtilbudet.

7.9 Barns interesser

- RPR for barn og planlegging

Barn- og unges oppvekstmiljø vil ikke påvirkes av gjennomføring av planen. Området er planlagt for beboergrupper som er uten barn. Trafikksikringstiltak i Dalveien vil bedre sikkerhet for barns ferdsel i Dalveien.

7.10 Sosial infrastruktur

- Barnehage- og skolekapasitet

Planlagt bebyggelse vil ikke skape behov for økt kapasitet for skoler eller barnehager. Antall boliger blir marginalt økt i forhold til dagens, og forventet beboergruppe vil i begrenset grad representere behov for økt kapasitet på disse områder.

- Folkehelse

Planlagte bofellesskap vil representere et økt tilbud til personer med behov for egen bolig tilknyttet kommunens helse- og sosialtjenester. Dette vil gi økt livskvalitet for beboerne og avlastning for nære pårørende.

7.11 Universell tilgjengelighet

Universell tilgjengelighet til planområdet styrkes i gjennomføringen av planen ved tilpasning av høydeforskjeller mot Dalveien og god orienterbarhet i planområdet samt etablering av heis til innganger i 2.etg.

7.12 Energibehov – energiforbruk

Utbyggingen vil følge gjeldende tekniske forskrifter. Eksisterende bebyggelse som fjernes er av eldre dato med dårligere energiløsninger.

7.13 ROS

Gjennomføring av planen vil ikke ha konsekvenser for ROS elementer. Det vil bli normal ulykkesrisiko og byggestøy i anleggsfase som håndteres i SJA-analyser for de enkelte tiltak og utførelser. Se vedlegg ROS-analyse.

7.14 Jordressurser/landbruk

Planområdet grenser mot landbruksareal, men gjennomføring av planen vil ikke påvirke dette.



Figur 20: Illustrasjon av BK1 og BK2 mot landbruksareal i vest

7.15 Teknisk infrastruktur

Teknisk infrastruktur internt i planområdet må forventes fornyet i forbindelse med gjennomføring av planen. VA-rammeplan viser at det er kapasitet for tilkobling til eksisterende kommunalt ledningsanlegg i Dalveien.

Trafo flyttes til ut mot Dalveien. Dette sikrer fortsatt god tilkomst for drift og vedlikehold.

7.16 Konsekvenser for næringsinteresser

Da reguleringsformål ikke endres vil gjennomføring av planen ikke ha konsekvenser for næringsinteresser.

7.17 Interessemotsetninger

Det er ikke kommet fram interessemotsetninger i utarbeidelse av planen. Gjennomføring av planen vil heller ikke skape nye motsetninger mot andre overordnede samfunnsinteresser. De private interessene av eieren av nabotomtene i nord blir berørt ved at regulert byggegrense ligger 2m fra tomtegrensen. Regulert avstand og bygningshøyde mot nord må overholdes nøye for å ivareta hensyn til nabobebyggelse og tilhørende uteoppholdsareal.

7.18 Avveining av virkninger

Planens hovedformål er å øke utnyttelse av området for å kunne møte behov om tilbud til beboere med krav om egen bolig tilknyttet kommunens helse- og sosialtjenester. Økningen er begrenset og vil ikke ha konsekvenser som overstiger de gevinster som oppnås i forhold til nasjonale og kommunale målsettinger.

8 Inntømme innspill

8.1 Merknader med forslagstillers kommentar

Se vedlegg «Merknadsdokument».