

Planinitiativ

(Jf. pbl § 12-8, forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl, og prop. 149 L)

Planinitiativ for Gnr/bnr: 47/177, 204, 426
Veiadresse: Dalveien 3, 3A, 3C, 5 og 5A, Randaberg
Områdenavn: Dalen

Utarbeidet av Randaberg kommune, Jorunn Bogevik

Datert 28.07.2021

Ansvarlige

Fagkyndig	Firma	
	Kontaktperson	
	E-post	
	Telefon	
Forslagstiller	Firma	Randaberg kommune
	Kontaktperson	Jorunn Bogevik
	E-post	jb@randaberg.kommune.no
	Telefon	90231636
Hjemmelshaver	Navn	Randaberg kommune
	E-post / Telefon	51414100

Informasjon om planinitiativet

1 Formålet med planen (Jf. § 1 andre ledd bokstav a)

De kommunale eiendommene i Dalveien 3 + 5 er i dag bebyggt med to tre-mannsboliger 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 Dalveien 5 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.

Gjeldende reguleringsplan er stadfestet 22.1.1980, og har bolig som formål. Men det er behov for ny plan på grunn av behov for høyere utnyttelse av tomten.

2 Planområdet og omgivelsene (Jf. § 1 andre ledd bokstav b)

Planavgrensning og lokalisering

Planområdet ligger i Dalen, like utenfor Randaberg sentrum.

Planområdets avgrensning er de kommunaleide tomtene, Dalveien 3+5. Det er også tatt med litt av kommunal (offentlig vei) for eventuelt tiltak for trafikksikkerhet.

Tomtenes størrelse er:

Gnr/ bnr	Størrelse (m2)
49/177	679,00
49/204	799,40
49/426	733,00
Sum	2 211,40

På vestsiden grenser området til landbruk, i nord og sør er det private boligeiendommer, og mot vest grenser området til kommunal vei (Dalveien). På andre siden av veien er det også private boligeiendommer og butikk.

Nærområdet rundt består av landbruksareal, boligområde og en lokalbutikk (KIWI), samt næringsområde. Bebyggelsen i Dalen består i hovedsak av eneboliger, mange av dem etablert på 1960-tallet. Gjeldende reguleringsplan er fra 1980, og det er i senere tid gjennomført fortettinger. Som regel er det et hus/ boenhet til på de etablerte tomtene.

Dalveien er kommunal vei som går gjennom boligområdet, fra Randabergveien til Kyrkjeveien, og fra denne går det flere samleveier (blindveier) som tilkomst til boligene. Området har også flere lekeplasser og et større friområde.

Beskrivelse av planområdet

Planområdet eies av Randaberg kommune, og benyttes til kommunale boliger. Det er i dag 3 bygg med 10 boenheter, 6 i kommunale boliger og 4 i bofelleskap.

Området ligger sentrumsnært, men likevel åpent og landlig. Det er kort vei til lekeplass, friområde og turveier.

Arealet er relativt flatt med svak helning mot sørvest. Dagens bebyggelse føyer seg godt inn i bebyggelsen rundt, men gir forholdsvis dårlig arealutnyttelse, hvor mye av utearealet brukes til bilparkering, og bofelleskapet i Dalveien 3C mangler egnet uteoppholdsareal på bakkeplan på egen tomt.

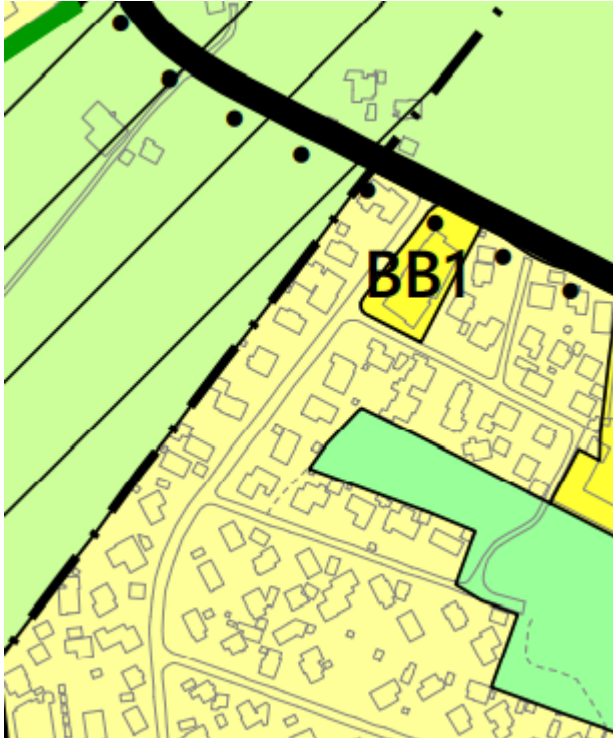
Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet (jf. Kulturminnesøk, Temakart Rogaland).

Det er heller ikke registreringer for Naturmangfold (jf. Naturbase, Temakart Rogaland)

3 Plansituasjon og føringer (Jf. § 1 andre ledd bokstav g)

Forholdet til kommuneplan

Området er satt av til bolig i kommuneplanen:



Forholdet til eventuelle reguleringsplaner og retningslinjer

Området omfattes av reguleringsplan for Dalen, stadfestet 22.01.1980 av Fylkesmannen i Rogaland.

Det er behov for ny plan på grunn av utnyttelsesgrad, formålet endres ikke.

Forholdet til eventuelt pågående planarbeid

Det pågår planarbeid for Dalveien 2, men vi kan ikke se at det er konflikter mellom planene. Forslag til detaljregulering av Dalveien 2 inneholder noen trafikksikringstiltak som kan påvirke nødvendighet for tiltak ved Dalveien 3+5.

4 Kort presentasjon av prosjektet/planidéen (Jf. § 1 andre ledd bokstav c, d og e)

Området skal benyttes til to bofellesskap, med tilhørende uteområder og parkeringsplasser. Det planlegges for inntil 16 boenheter, fellesarealer og personalbaser.

Byggene vil ha to etasjer, og det vil utredes parkeringsanlegg under bakken. Boenhetene vil ha privat uteareal i form av terrasser og veranda/ balkong. I tillegg vil det være felles uteoppholdsareal, gjerne med innslag av apparater til aktivitet.

Området er godt egnet for bofelleskap. Det er nærhet til butikk, det er sentrumsnært, korte avstander til skole og jobbtilbud og har godt kollektivtilbud.

5 Virkninger på omgivelsene (Jf. § 1 andre ledd bokstav b og f)

Tiltaket er i tråd med formål i gjeldende reguleringsplan, men tetthet og høyde økes i forhold til eksisterende bebyggelse på de kommunale tomtene. Det er flere bygninger på to etasjer i nabolaget, så bebyggelsen vil ikke bli påfallende høy i forhold til omgivelsene. Likevel kan økt høyde gi redusert utsikt for noen naboer.

Det er kommunale boliger og bofelleskap i planområdet allerede i dag.

Økning i antall boenheter vil sannsynligvis føre til noe mer trafikk i nærområdet. Planen utløser ikke krav om KU, men det må utredes om det er behov for trafikksikkerhetstiltak langs Dalveien, i tillegg til de som er lagt inn i detaljregulering for Kiwibutikken på andre siden av Dalveien.

Ut over det kan vi ikke se at tiltaket vil ha store virkninger utenfor planområdet.

6 Samfunnssikkerhet – risiko og sårbarhet (Jf. § 1 andre ledd bokstav i)

Det er ikke kjent fare for ras og flom i dette området.

Planområdet ligger i boligområde, med en butikk. Det er i tillegg et næringsområde i Randabergveien 356, men det er ikke kjent at det er virksomhet med spesiell brann- og eksplosjonsfare.

Boligene vil få avkjørsel til Dalveien. Dalveien er samlevei/ gjennomkjøringsvei i boligfeltet, det er ikke gang-/ sykkelveiløsning langs denne. Dalveien ender i kryss med Randabergveien, for denne pågår det planarbeid for sykkelvei med fortau. Denne planen vil utbedre kryssløsningen.

Det er ikke spesielle forhold som tilsier at planområdet er utsatt for støy- eller luftforurensing.

7 Konsekvensutredning (Jf. § 1 andre ledd bokstav l)

Planen krever ikke konsekvensutredning. (Jf. forskrift om konsekvensutredninger [§ 6](#) og [§ 8](#)).

8 Planprosessen og samarbeid/medvirkning (Jf. § 1 andre ledd bokstav h, j og k)

Er det vesentlig interesser som berøres av planinitiativet?

Planinitiativet berører naboer og eier av landbrukseiendom.

Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart?

Statsforvalteren i Rogaland, Rogaland Fylkeskommune, Statens vegvesen

Andre parter i saken er de framtidige beboerne i bofelleskapet, så vidt vi kjenner til dem i dag, og deres foreldre.

Omtal prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Det skal holdes informasjonsmøte for berørte parter etter oppstart av planarbeidet og i høringsfasen etter 1. gangs behandling av planen.

Berørte parter blir varslet direkte med (elektronisk) brev, og oppstart og senere faser i planprosessen (høringer, vedtak) blir annonsert i lokale aviser, samt på kommunens hjemmeside.

Vedlegg

Vedlegg til planinitiativet:

1. Forslag til plangrenser