

Til Randaberg kommune v/ Planavd.

Sandnes, 15.02.2019

BESKRIVELSE TIL REGULERINGSENDRING FOR FJELLKVANNVEIEN

Bakgrunn

Gjeldende reguleringsplan ble vedtatt i 2008 og legger opp til utbygging av vertikaldelte boliger. Det har vist seg å være begrenset etterspørsel etter denne boligtypen. Delfelt B1 ble etterhvert bygget ut med kjedehus i 2013. Samtidig ble feltet opparbeidet med veier, lekeplass, tekniske anlegg med mer.

Delfelt B2 er fortsatt ubebygd og utgjør således et utrivelig element for omgivelsene. Grunneier ønsker nå å ferdigstille byggefeltet og har valgt å omprosjekttere til eneboliger - en boligtype som forventes å være mer etterspurt i området.

Bildet under viser feltet med den ubebygde tomten slik det fremstår i dag.



Foto: Dagens situasjon

Ettersom feltet er bygget ut med en boligtype som ikke samsvarer med den bebyggelsen som er realisert, eller som nå ønskes realisert, vurderes det som ryddig og nødvendig å gjennomføre en mindre endring av planen slik at byggesaken for de nye boligene kan fremmes uten dispensasjoner.

Prosjektert bebyggelse

Den prosjekterte bebyggelsen som ligger til grunn for endringen består av fire frittliggende eneboliger.

Tilkomst med avkjørsel og praktiske funksjoner som bil- og sykkelparkering, søppelinnhegning, postkassestativ og gangatkomst er lagt til nordsiden av bygget. Dette fristiller arealer på sørsiden av boligrekken slik at disse kan prioriteres fullt ut til å etablere private uteoppholdsarealer av høy kvalitet. Dette gir et godt utgangspunkt for en fornuftig utnyttelse av eiendommen.

Mot gatetunet ligger fasaderekken i en rett linje med jevn avstand mellom byggene. Gradvis avbøyd innhegninger og kontrastvegger gir subtile hint om endringer i bebyggelsen lenger bak, samtidig som det leder besøkende frem til det tilbaketrukne inngangspartiet.



Perspektiv prosjektert bebyggelse – sett fra nordvest

Innhegninger er trukket godt tilbake fra vegkant (3m). Høytstammede trær og lave sirkulære blomsterbed bidrar til å innsnevre og definere innkjørsler, samtidig som det tilfører dynamikk og rytme til gateløpet og fasaderekken. Løsningen gir gode og trygge siktforhold og tilfører gatetunet fine kvaliteter.

De små «øyene» fungerer fint som opplagringsplass ved snøbrøyting, og dersom det beplantes med lave hekker vil disse være selvreparerende ved evt. skader.



Perspektiv prosjektert bebyggelse – Gatetun og innkjørsler, sett fra øst mot vest

Den øverste etasjen krager ut over inngangspartiet og danner en overbygget carport. Nær, men avskjermet fra inngangsdøren, er en innhegning for avfallsbeholdere.

Beveger man seg over på sørsiden åpner bebyggelsen seg opp, og avslører at boligene er plassert i en vifteform. Denne organiseringen har sin bakgrunn i eiendommens form, og gir prosjektet noen spennende kvaliteter;

- En gunstig vinkling av vinduene i de vestre fasadene med hensyn til dagslys og utsyn
- Uventede romlige kvaliteter – inne som ute
- En dynamisk, lett og luftig fjernvirkning



Perspektiv prosjektert bebyggelse – sett fra sør

Et sentralt moment under utformingen av boligene har vært å minimere innsyn og maksimere utsyn. Plasseringen av parkering på inngangsplanet og oppholdsrom i 2. etasje er konkrete eksempler på dette. Dette løftes frem som en viktig kvalitet - spesielt i tettbygde strøk som dette.

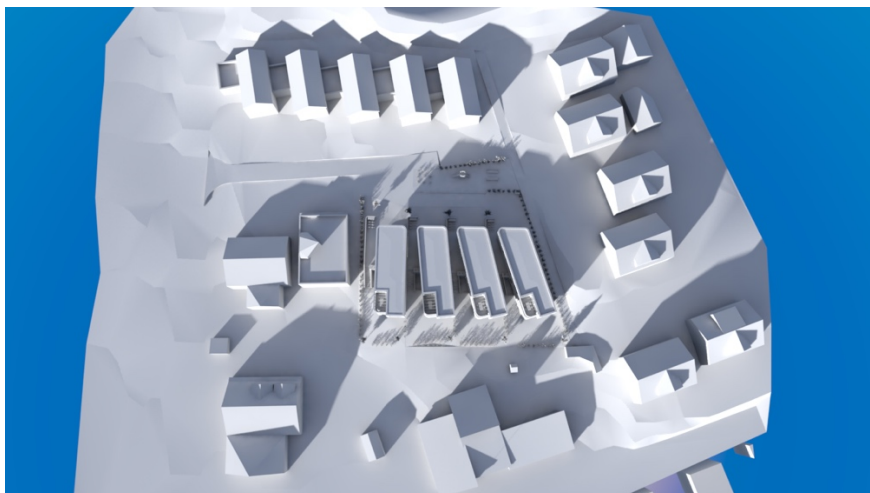
For å nyttiggjøre seg av de gode sol- og utsiktsforholdene legges det opp til at stue og kjøkken plasseres i den øverste etasjen. Herfra har en tilgang til en inntrukket altan med utendørs spiseplass. Altanen har noe innsyn til naboers uteområder i vest, men den inntrukne plasseringen bidrar til at mesteparten av uteområdene havner utenfor siktlinjen. Samlet sett vurderes kvalitetene med sol, utsikt og direkte tilgang fra stue/kjøkken å være viktigere enn denne ulempen, spesielt når en tar i betraktning at samtlige eiendommer har anledning til å trekke seg tilbake og være helt skjermet for innsyn.



Illustrasjonsplan – prosjektert bebyggelse

Solforhold

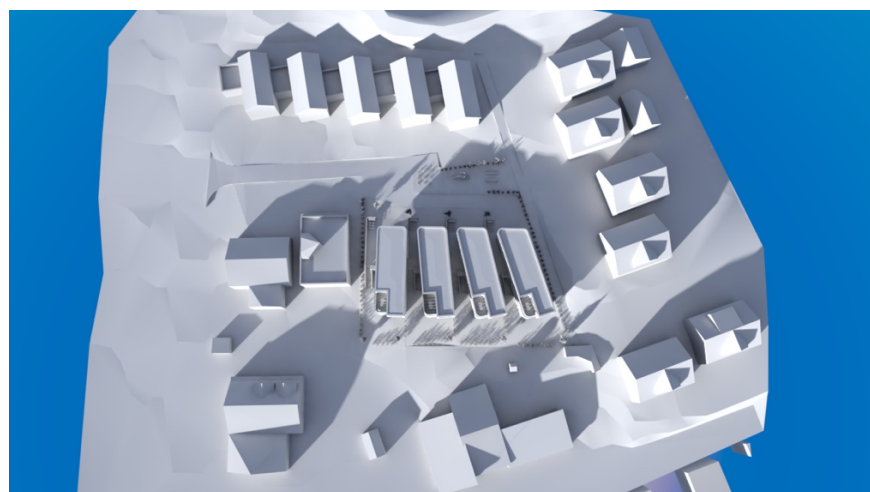
Den gunstige orienteringen gir gode solforhold på de private uteområdene hele året, både på bakkeplan og for altanen i loftsetasjen. Solstudier for vårjevndøgn og høstjevndøgn dokumenterer dette. De viser også at dagslyset når dypt inn mellom byggene, også ut på ettermiddagen.



20. Mars kl 15.00



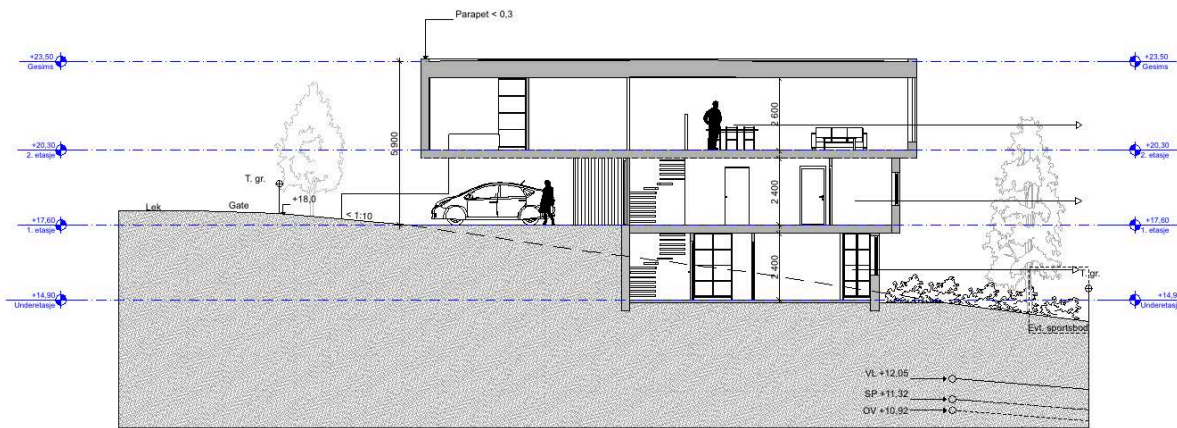
20. juni kl 15.00



20. september kl 15.00

VA-anlegg

Stikk for vann, spillvann og overvann ble lagt inn i forbindelse med opparbeidelsen av feltet. Påførte kotehøyder for 1. etasje ivaretar krav til overdekning for laveste gulv i underetasje. Det forutsettes at endelig høydeplassering fastsettes senest ved søknad om IG for den enkelte bolig.



Snitt A-A med tilkoplingspunkt for innlagt VA (Bolig A)

Konsekvenser

De konkrete endringene er lagt inn i «Reviderte reguleringsbestemmelser». Endringene er tydelig sporbare med overstrykninger og rød tekst. Under følger en redegjørelse for de ulike bestemmelsene:

1. Mindre justering av regulerte eiendomsgrenser (Endret på plankart)

Denne endringen er marginal og vurderes å ikke ha konsekvenser av nevneverdig betydning.

2. Kotehøyder påført plankart (Endret på plankart)

Denne endringen er bare en presisering som bidrar til å gi bedre kontroll på høydeplassering. Endelig høyde kan justeres +/- 0,5m og skal være avklart innen søknad om IG, ref. § 5.2.

3. Rekkefølgekrav (§ 3.3)

Krav om etablering av gjerde langs sørsiden av lekeplass er tatt inn.

Dette er tatt inn etter innspill fra saksbehandler. Endringen vurderes å ha en positiv konsekvens ettersom det vil lede og samle gående bort fra innkjørsler for hver enkelt bolig.

4. Utnyttelse (§ 4.1)

Gjeldende regulering legger opp til en utnyttelse på 30%-BYA eksklusiv parkering/carport. Det foreslås å endre dette til 45%-BYA inkludert parkering/carport for B2.

Under er denne endringen vist skjematisk. Det er her tatt utgangspunkt i at areal til parkering/carport (2 plasser) utgjør om lag 40 m². Dette gir en gjennomsnittlig utnyttelse på 44%-BYA. Tillatt utnyttelse etter endringen er lavere enn dette.

Oversikt utnyttelse - Mindre endring, Reguleringsplan - Fjellkvannveien, Grødem

EKSISTERENDE SITUASJON						
	Tomtestr m ²	%-BYA	Tillatt BYA	Garasje/Carport	Sum m ² -BYA	Sum %-BYA
Fjellkvannveien 5, Gbnr 48/1095	314	30 %	94	40	134	43 %
Fjellkvannveien 7, Gbnr 48/1096	282	30 %	85	40	125	44 %
Fjellkvannveien 9, Gbnr 48/1097	282	30 %	85	40	125	44 %
Fjellkvannveien 11, Gbnr 48/1098	280	30 %	84	40	124	44 %
SUM	1158		347	160	507	44 %

PROSJEKTERT SITUASJON						
	Tomtestr	%BYA	BYA (Bygg)	Innhegning/Bod	Sum m ² -BYA	Sum %-BYA
Fjellkvannveien 5, Gbnr 48/1095	299	30 %	105	15	120	40 %
Fjellkvannveien 7, Gbnr 48/1096	257	30 %	107	15	122	47 %
Fjellkvannveien 9, Gbnr 48/1097	259	30 %	108	15	123	48 %
Fjellkvannveien 11, Gbnr 48/1098	344	30 %	110	15	125	36 %
SUM	1158		430	60	490	42 %

Oversikt over %-BYA før og etter endring

Den prosjekterte bebyggelsen legger opp til at parkering blir integrert i bygningskroppen og at den således inngår i boligen BYA, derved blir det samlet sett en lavere utnyttelse enn det som dagens plan legger opp til. Endringen presiserer et absolutt tak på utnyttelsen, fremfor å sette en utnyttelse eksklusiv parkering/carport, uten å definere hvor stor carport/parkering som er tillatt.

På bakgrunn av dette er det forslagstillers vurdering at denne endringen til en viss grad vil ha en positiv konsekvens sammenlignet med gjeldende regulering.

5. Bebyggelse (§ 5.1)

Boligtype er endret fra vertikaldelt til kjedehus for B1, ettersom det er det som faktisk er realisert på feltet.

I tillegg er det lagt til kjedehus og eneboliger for B2. Dette legger til rette for mer fleksibilitet med hensyn til fremtidens boligmarked.

6. Høyder og byggegrenser (§ 5.2)

Her er det gjort en presisering av høydeangivelsen ved å spesifisere at høyde skal regnes fra topp gulv 1. etasje. Dette låser kotehøyden i større grad, slik at en unngår at den tillatte høyden rent teknisk kan manipuleres ved å arrondere omkringliggende terreng. For å legge til rette for noe justering i forbindelse med detaljprosjektering er det lagt til en bestemmelse om at høyde kan reguleres med inntil +/- 0,5m. Endelig høyde må imidlertid være avklart innen det søkes igangsettingstillatelse for tiltaket.

For å legge til rette for fleksibilitet ved plassering av utvendige installasjoner som trapper, boder og innhegninger er det presisert at disse tillattes plassert utenfor byggesonen. Ettersom innhegninger henger sammen på tvers av tomtegrensene, og sportsboder til hageutstyr ønskes plassert i tomtegrense på hagesiden, er det spesifisert at boder og innhegninger kan bygges i tomtegrensen også når disse henger sammen med bolig.

Forskriftsmessige krav knyttet til siktsoner, brann osv. reguleres i forskrift og er ikke ytterligere behandlet i bestemmelsene til plan.