

**Til Randaberg kommune - Planavd.**

SANDNES 26.04.2018

**BESKRIVELSE TIL REGULERINGSENDRING FOR GNR/BNR 48/39 I PLAN FOR GRØDEM 3, ØVRE.****Begrunnelse for reguleringsendring:**

Gjeldende reguleringsplan, som dekker et større boligområde ble godkjent i 1975.

Den er generell, lite detaljert og ikke tidsriktig.

Omkringliggende bebyggelse er utbygget som enkelttiltak og etablert som en tett eneboligbebyggelse.

Rekkehusbebyggelsen slik den er regulert samsvarer ikke med nabobebyggelsen slik denne er realisert.

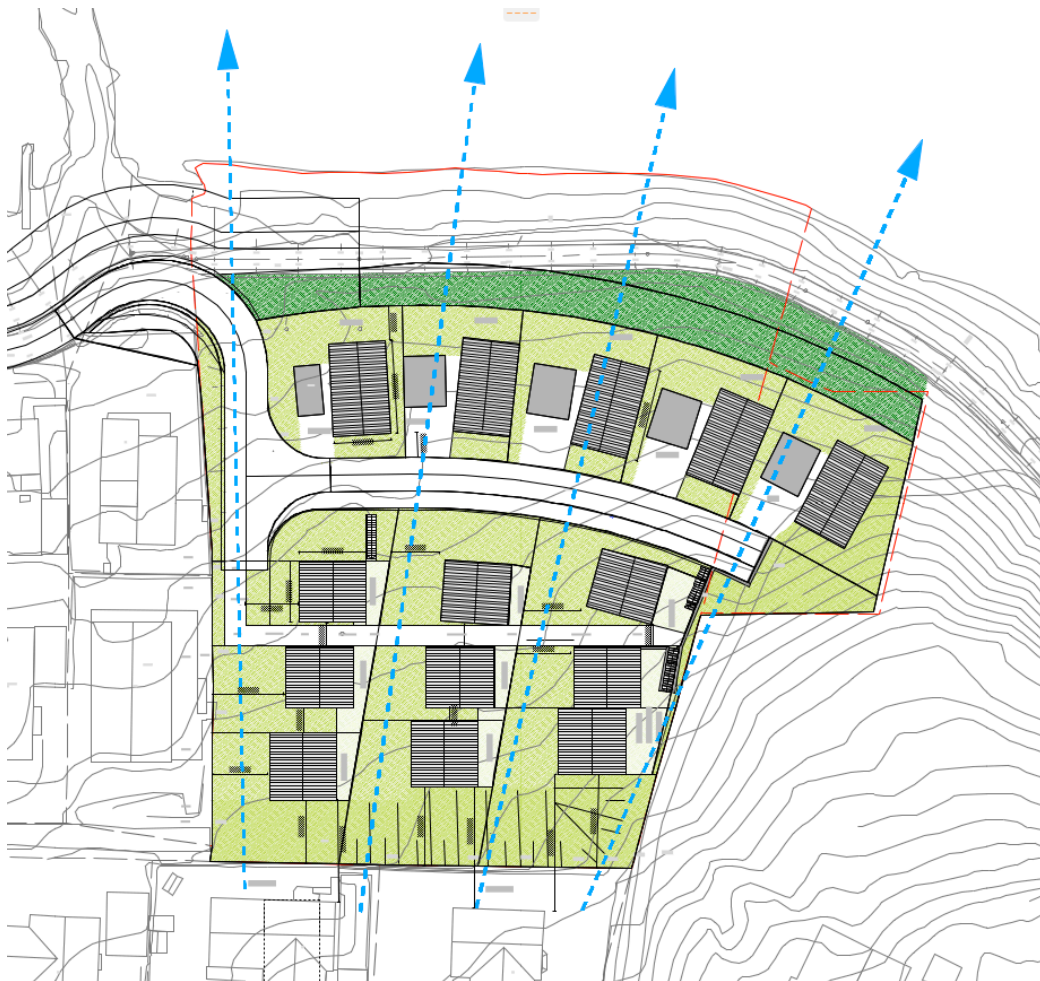
Det er derfor nødvendig med mindre justeringer i strukturen på denne delen av planområdet.

Justeringene holder seg innenfor de overordnede føringer som er satt i den opprinnelige reguleringsplan.

**Intensjon:**

Som målsetting for endringen er det satt opp 2 punkter som skal forbedre planen og få den bedre integrert i nabolaget.

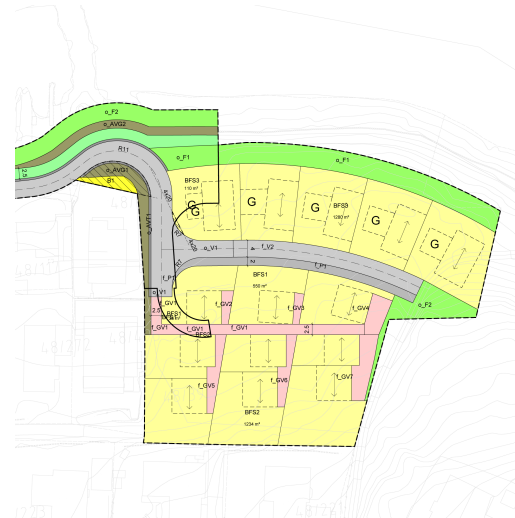
1. En mer åpen eneboligstruktur med siktlinjier mot sjøen.
2. Mindre trafikkareal og mere areal for gående samt større grønne areal.



Figur 1 Illustrasjonsplan



Figur 2 Gjeldene plan



Figur 3 Forslag til endring

1. Til forskjell fra den opprinnelig plan hvor rekkehusene lå på tvers av tomten og stengte for utsikt mot sjøen ligger den nye boligstruktur som en vifte for å skape siktlinjer mot sjøen. Se figur 1-3.

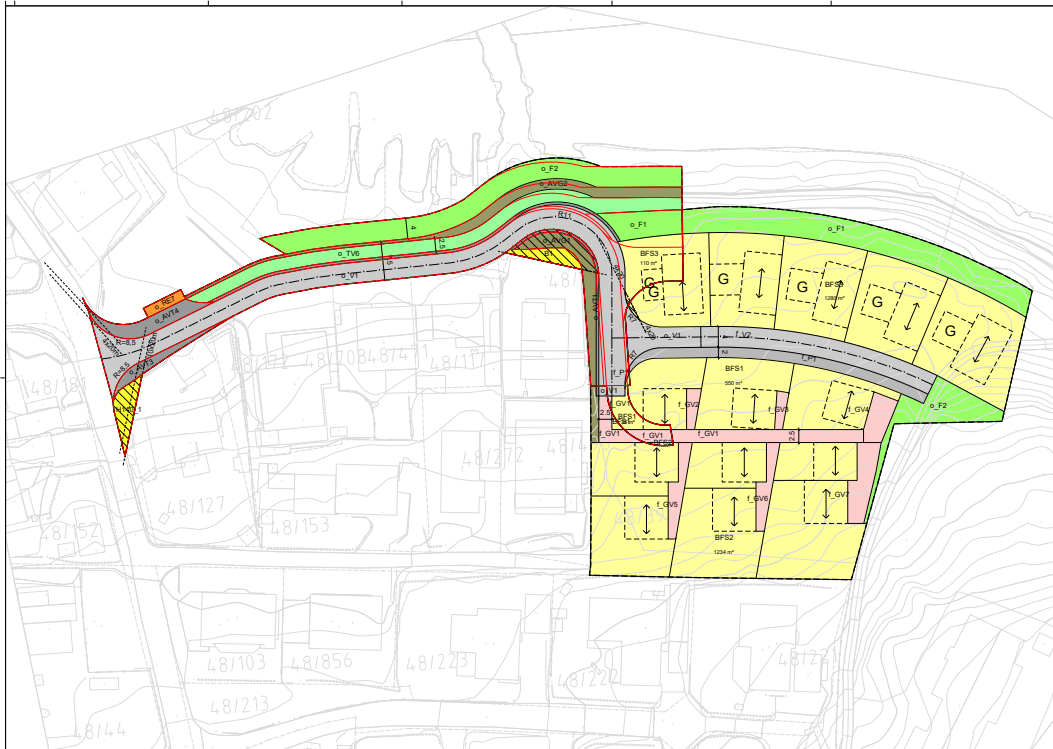
Bebyggelsen er delt i to typologier - Sjøhusene/Hagehusene (delfelt BFS1 – delfelt BFS3):

Boligene mot sjøen kaller vi "Sjøhusene" delfelt BFS3. Disse ligger med smale gavler mot sjøen og gir slik mest mulig rom mellom hver bolig. De har hage mot sør og hage mot friområdet og sjøen. Bestemmelsene er slik at det ikke tillates gjerde i tomtegrensene, men lave hekker. Derved vil man skille privat/offentlig uten å hindre følelsen av åpent/grønt areal.

Bebyggelsen i sør kaller vi "Hagehusene" delfelt BFS1 – BFS2, da de er plassert i en «hage», uten biltrafikk, med atkomst via gangstier. Når man har satt fra seg bil i felles parkeringsanlegg fjerner man seg fra trafikkarealet og stiger opp i klyngen av hus liggende mot sør. Her kan barn og voksne møtes på gangstiene mellom husene.

Det er ikke tillatt med gjerder mellom boliger, kun hekk med inntil 1,5m høyde. Dette skaper en god skjerming av privat uteareal, men opprettholder følelsen av felleskap.

2. Den opprinnelige reguleringsplan hadde 2 atkomstveier for å gi kjøreatkomst til alle rekkehus. Dette trafikkareal har vi samlet i én vei som gir atkomst til "Sjøhusene" fra baksiden. "Hagehusene" har atkomst via et felles parkeringsanlegg som ligger delvis nedgravd. Over parkeringen ligger de grønne arealene med gangstier som atkomst til boligene. Dette reduserer trafikkarealet avsatt til bilkjøring. Løsningen med mindre trafikkareal er til fordel for beboerne, naboene og offentlighet. Se figur 4 og 5 neste side.



Figur 4 Illustrasjon som viser plasseringny vei- og boligstruktur. De røde linjer markere den nuværende reg.plan.



Figur 5 Illustrasjon som viser plasseringny vei- og boligstruktur.

**Antall boliger:**

Det er i dagens plan lagt opp for 14 rekkehus. Antall boenhet bibeholdes til 14 stk. men det endres til 12 eneboliger og 2 rekkehus (kjedet enebolig).

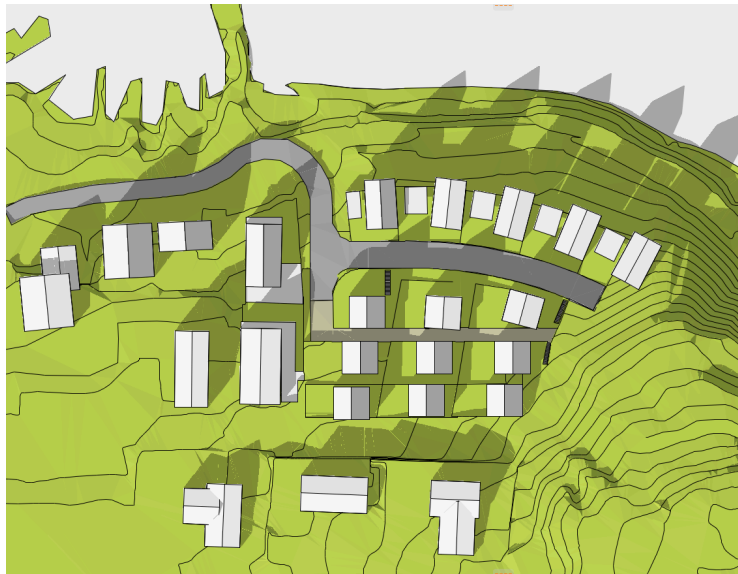
**Solforhold:**



Sol og skygge analysene viser tilfredstillende solforhold på uteoppholdsareal og private hager 21. juni kl. 18. Planforslaget gir noe skygge på den ene tomt midt i felt BSF2. Denne har dog gode solforhold på alle andre tidspunkter av døgnet. På felt BSF1 har alle gode solforhold på hagen mot veien bak boligene.

Ingen av naboene til planen får skygge på sine tomter.

Figur 6 Illustrasjon som viser solforhold 21. juni kl. 18.00



21. mars kl. 15 oppfylder fleste hager oppfylder kravet om 50 prosent sol, med unntak av 1 bolig på felt BSF3. Denne har mulighet for å ha terrasse med sol oppe på taket av carporten.

Ingen av naboene til planen får skygge på sine tomter.

Figur 7 Illustrasjon som viser solforholdene 21. mars kl. 15.00



**Tilgjengelighet:**

Det tilrettelegges for tilgjengelige boliger på de 5 eneboligene i Nord.

**Trinnfri adkomst:**

Det etableres sokkeletasje med trinnfri adkomst på to av boligene på den sørlige del av tomten. Derved oppfyller totalt 50% av bebyggelsen *TEK17 Kapittel 8 plassering av byggverk*.

For å styrke kvaliteten på bomiljøet er det et overordnet konsept å redusere trafikkarealet mest mulig og transformere regulert trafikkareal til et bilfritt grønt område.

Dette oppnås ved at atkomstvei i gjeldende plan langs friområdet i nord fjernes. I tillegg etableres en bilfri løsning for de ni boligene i sør.

Det er foreslått gangsti samt trapper til boligene som ligger i den bilfrie delen. Terrenget er slik at det ikke tillater trinnfri gangvei med stigning på 1:20. Det innebærer at 7 av 9 boliger i denne delen ikke har trinnfri adkomst slik denne defineres.

Av det totale antall boliger i forslaget har 50% trinnfri adkomst.

Det konkluderes derfor slik, fra forslagstillers side, at atkomsten til boligene forholder seg til TEK17 §8-5, 2. punkt, som fritar 7 av boligene fra kravet om trinnfri adkomst.

Fordelene ved et bilfritt miljø vurderes å være en betydelig forbedring av gjeldende plan i forhold til bomiljøet, og er derfor det valgte alternativ i forslaget.

**Parkering:**

Det er lagt opp til min. 2 parkeringsplasser pr. bolig i planendringen. Kommuneplanen sier 2,5 parkeringsplass pr. enebolig.

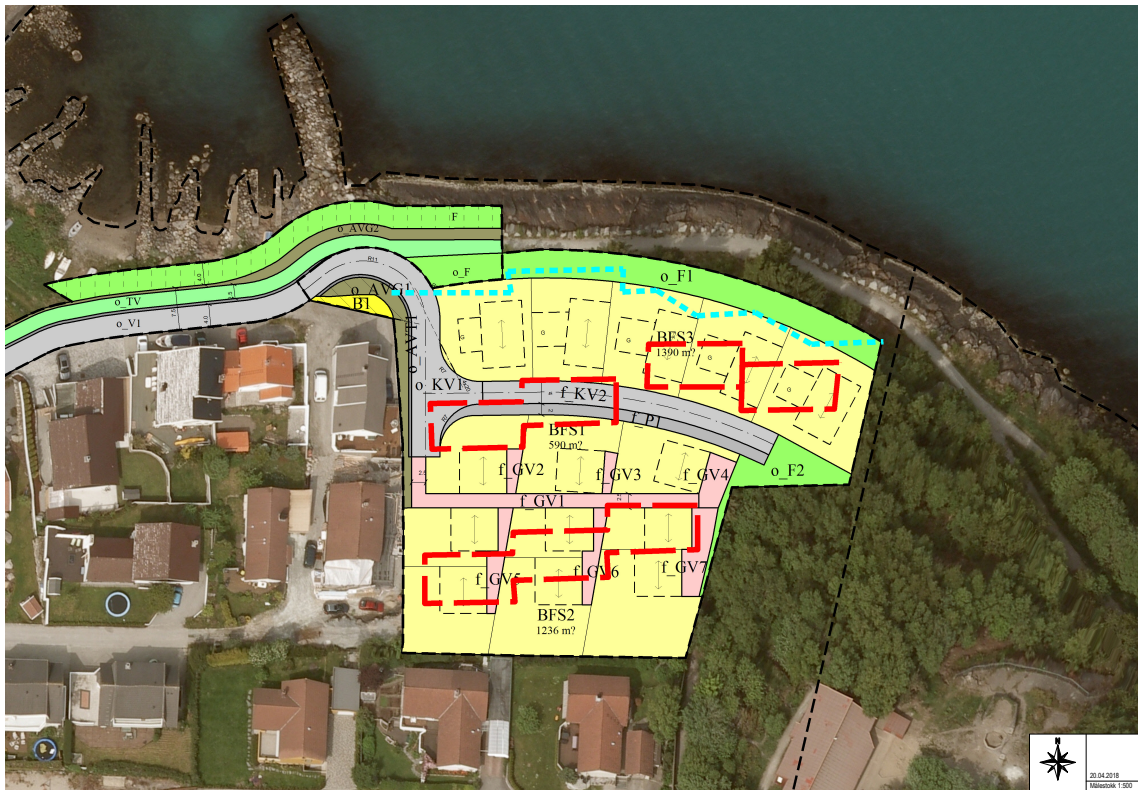
Dette er i overkant av krav i tilstøtende kommuner, som i nyere planer har innført en innstramming av krav til parkeringsdekning. Eneboligbebyggelsen i forslaget er tett slik at det er rasjonelt å legge opp til 2 p-plasser pr. bolig.

**Friområde:**

Friområdet i fronten mot sjøen er bibeholdt med minimum samme størrelse areal som det lå i gjeldende plan.

Se figur 5. Stiplet lysblå linje markerer den opprinnelige grense på friområdet mot sjøen.

Det er i den nye plan rettet opp så det ligger med en lik avstand til eneboligtomtene. Det tilstøtende veiformål som lå i gjeldende plan er tatt ut og det opparbeides i stedet 4m hage på fronten av eneboligene mot friområdet. Her settes det krav om en maks. høyde på hekk og gjerde tillates ikke. Se bestemmelsene. Dette vil gi området grønt preg mot sjøen/friområdet i stedet for vei/asfalt.



Martin Holm-Jensen, Sivilarkitekt v. Sjo Fasting

Og

Aalgaard Bygg/Sting Consulting, Tiltakshaver

