

Kommunal stedsanalyse for

Detaljregulering for boligområde ved Torvmyrveien, Øvre Grødem

Se dokument «stedsanalyse» vedlagt planinitiativ for flere skisser og analyser utarbeidet av Sweco i oppdrag fra tiltakshaveren.

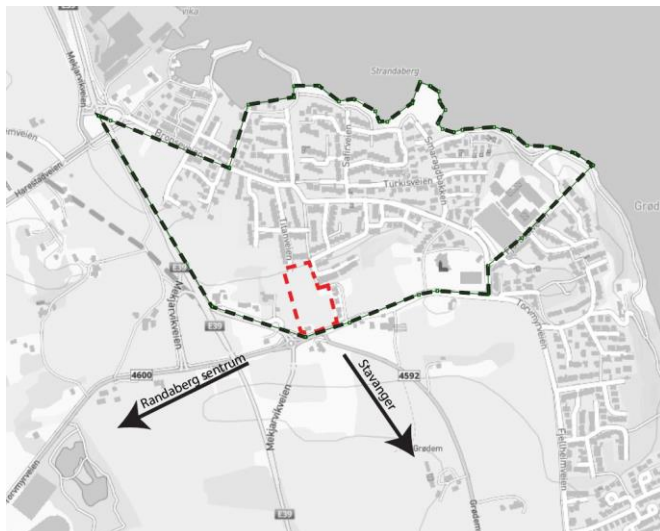
Oversikt:



Figur 1: områdets beliggenhet på Grødem (Sweco 2022)

Planområdet ligger på Øvre Grødem, mellom det framtidige nye Harestadkrysset og eksisterende boligbebyggelse. Området som skal bebygges med nye boliger er ca. 14 daa, planområdet vil i tillegg inneholde en permanent og to midlertidige adkomstveier, og bør inkludere noen tilgrensende, eldre bebyggelse som er uregulert i dag.

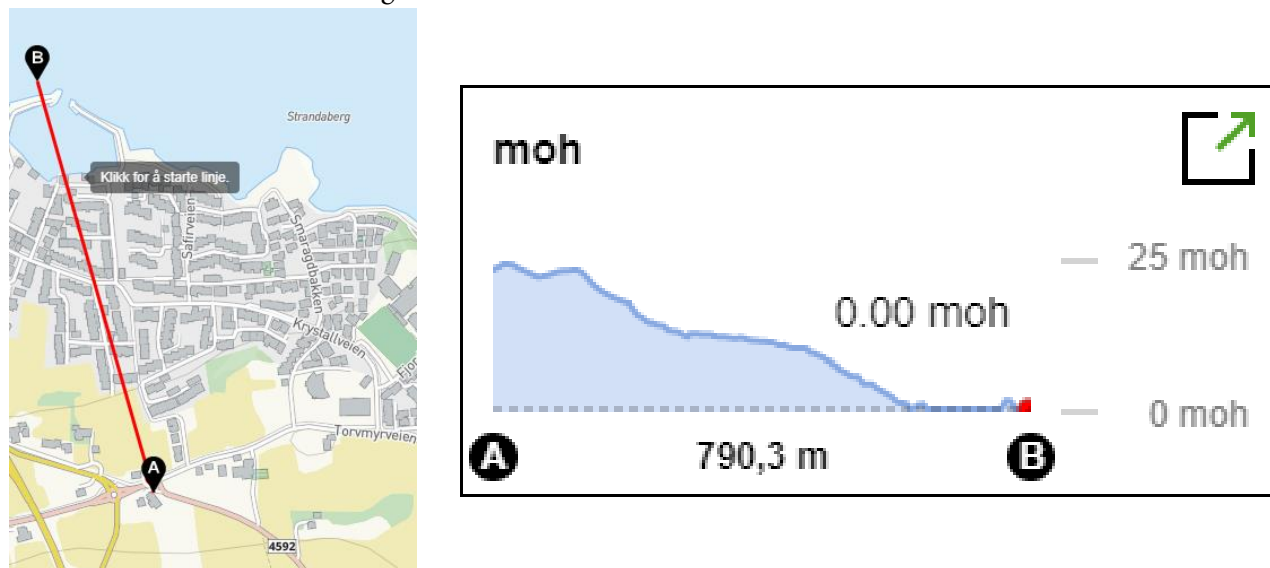
Sweco har i oppdrag av tiltakshaveren utført en rekke analyser av området og har for disse avgrenset analyseområdet som vist i Figur 2. Landbruksområdet i sør (som er innenfor langsiktig grense for



landbruk) og nærheten til deler av Randaberg sentrum (spesielt skole, kulturscene, sentralidrettsanlegg) i vest og Randaberg videregående skole og næringsområdet i Dusavik i sør, bør også tas i med i betraktningene. Ved etablering av det nye motorveikrysset, vil E39 kunne få en større psykologisk barrierewirkning, men samtidig vil fremkommeligheten for myke trafikanter i realiteten forbedres med høykvalitets gang- og sykkeltilbud i begge disse retningene.

(Figur 2, Sweco 2022)

Terrenget i området faller fra Torvmyrveien til sjøen. Terrengforskjellen på selve tomten er forholdsvis liten i forhold til områdene lengre nord.



Figur 3 og 4: terrengsnitt fra Torvmyrveien til Harestadvika, fra «Kommune kart»

Planstatus:

Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke:

- *Tomteutnyttelse (% BRA): 70-200 % BRA*
- *Utnyttelse i øvre enda av skalaen bør vurderes opp mot bussveien og kollektivknutepunkter*
- *Ved særlig behov for tilpasning til eksisterende byrom, bebyggelsesstrukturer og historisk særpreg kan lavere utnyttelse vurderes.*

Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (planid 2015002):

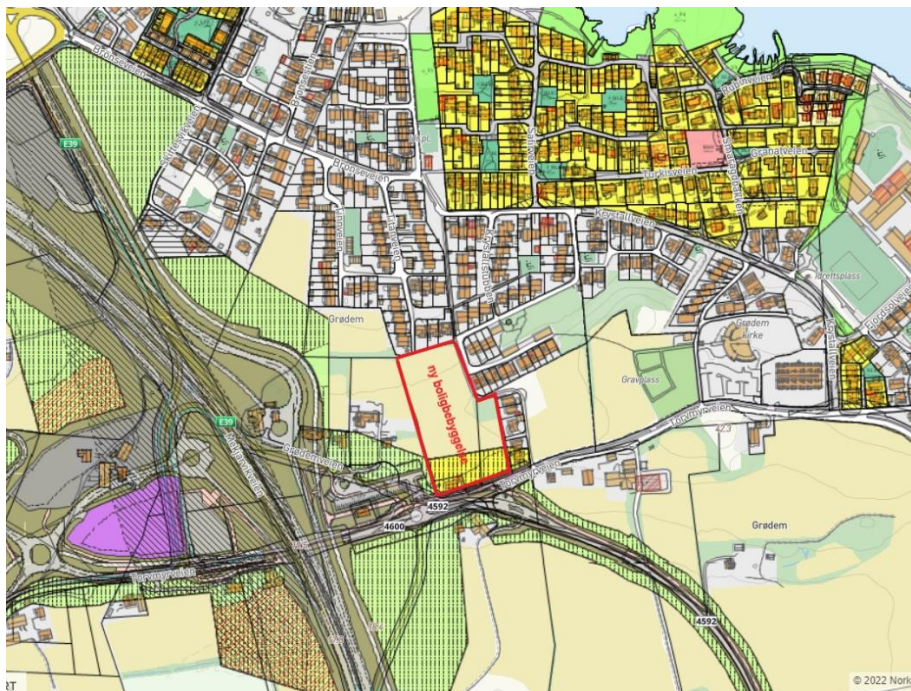
Området er avsatt til boligformål. Det skal være høy utnyttelse for å sikre jordvernet og samordnet areal og transport. Retningslinje: minimum 6 boliger per dekar.

Parkering skal løses i fellesanlegg (sammenhengende felt med flere enn 25 nye BE), som bør plasseres i bygning eller under bakken.

Reguleringsplaner:

Området for ny bebyggelse samt de eksisterende bolighusene i Torvmyrveien som bør inngå i planområdet, er i dag uregulert. Boligfeltene i nordøst er stort sett regulert i eldre reguleringsplaner med noen unntak, bl. annet Harestadvika boligområde og Grødem sjø. Det foregår for tiden en privat detaljregulering av den tidligere barnehagetomten i Turkisveien 1 (vist i Figur 5 som «offentlig formål»).

Områdene sør og sørvest for planområdet er detaljregulert av Statens Vegvesen (E39 Harestadkrysset og Grødemveien).



Figur 5: bare nyere reguleringsplaner vises med farge, fra «Kommunekart»

Historisk utvikling og kulturmiljø:



1937:

Gården på sørsiden av Torvmyrveien ligger på samme plassering som i dag. I området nord for Torvmyrveien er det bare det nordre steingjerdet og hekken som er bevart i dag.



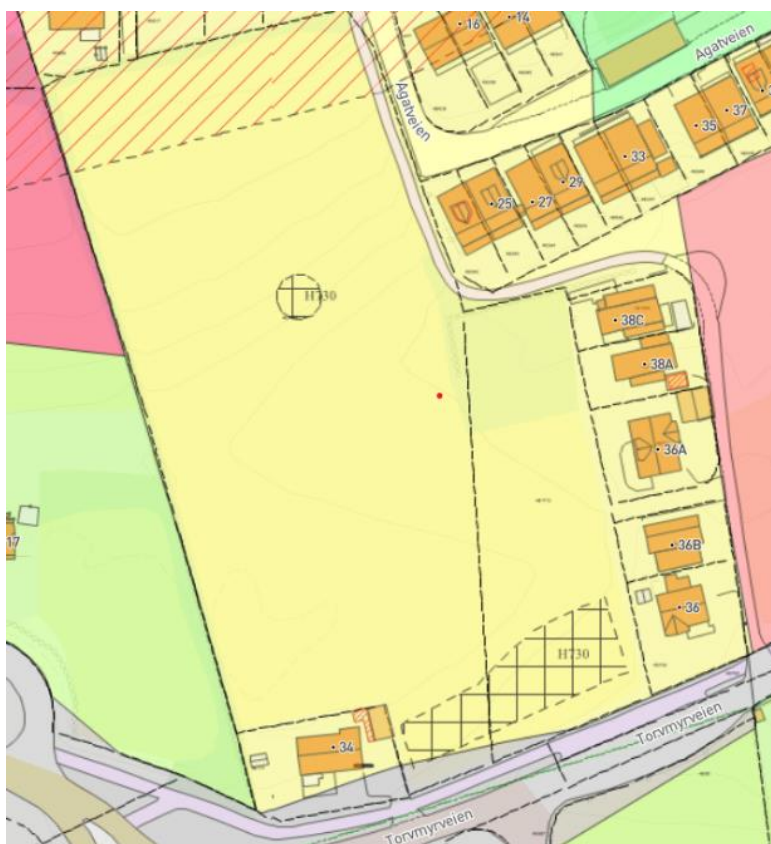
På slutten av 60- og gjennom 70-tallet blir det etter hvert bygd noen ny boligbebyggelse langs Torvmyrveien (uten reguleringsplan), og nye boligfelt ved Agatveien rett nord for Gården.

Boligfeltene bygges ut videre i løpet av de neste årene, ellers er det lite forandringer i området til Grødem kirke blir bygd rundt årtusenskiftet, og Grødem kirkegård blir etablert øst for planområdet.



Også E39 kom på plass i løpet av 70-tallet, mens dagens kryssløsning med rundkjøringen ikke dukker opp før 2013.

Kulturminner



Kulturminne 177662 Harestad 2:
Dyrkingsspor, funn av dyrkingslag i minst to faser. Kulturminnet er sikret med hensynssone 730 de vedtatte veiplanene med følgende bestemmelse:
Hensynssone 730 – Båndlegging etter lov om kulturminner:

Områdene er fredet i henhold til lov om kulturminner av 1978, jf. §4. Eventuelle tiltak innenfor områdene må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminners §§ 15 a og 19.

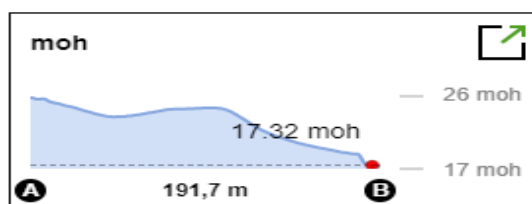
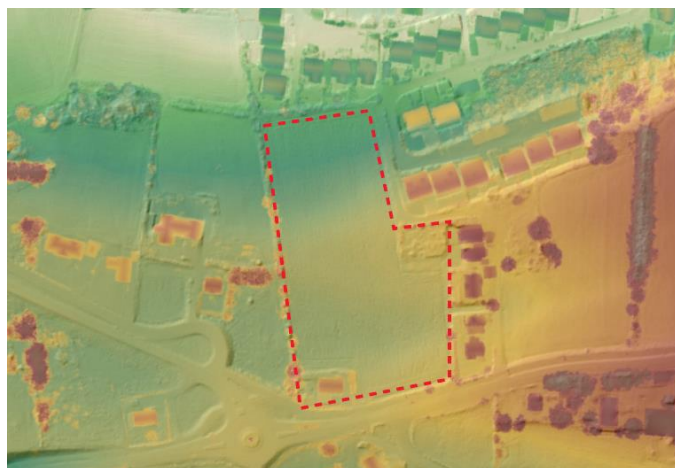
Kulturminne 64584 Grødeim:
Gravrøys, F. Ifølge Helligesen var det en rundhaug. D: 12,5m. Under registrering (maskinell sjakting) av området i 2022, ble det ikke funnet noen tegn til eller spor av røysa.

Kulturarenaer:

Det framtidige boligområdet ligger mindre enn 500m gangavstand fra Grødem kirke, og ca. 1km fra kulturscenen Varen i Harestad skole. Til sentralidrettsanlegget med Randaberg Arena, Svømmehallen

og de planlagte nye anleggene for RIL fotball og volleyball er det ca. 800 – 900m. Gangavstanden til torget i Randaberg sentrum (målt langs Torvmyrveien) er under 2km.

Landskap:



Figur 6: topografi i og rundt planområdet

Kilde: Hoydedata.no og «Kommunekart»

Terrenget på planområdet er høyest i sør, og skråner mot nord, på 160 meter faller terrenget fra kote 25 til kote 18. Fallet er dog ikke jevnt, men brattest i nordre halvdel av tomten. Fordi terrenget fortsetter å falle mot nord utenfor planområdets avgrensing har tomten gode utsiktsforhold og en kan se sjøen fra planområdet over eksisterende hustak.

Grunnforhold:

Nordlig del av planområdet ligger innenfor hensynssone H310 Ras- og skredfare i gjeldende kommuneplan. Følgende bestemmelse gjelder for hensynssonen i forbindelse med detaljregulering: *Ved regulering skal det gjennomføres grunnundersøkelser. Dersom grunnundersøkelsene ikke kan avkrefte fare for kvikkleireskred, må områdets stabilitet og egnethet for utbygging dokumenteres av en geoteknisk fagkyndig.*

Som de fleste steder langs kysten, og Randaberg kommune generelt, er området vindutsatt. Den dominerende vindretningen i Randaberg er nord-nordvest om sommeren, og sør-sørøst om vinteren. Det er ikke registrert funn i Naturbase eller i Artsdatabanken innenfor planområdet. Ifølge artsdatabanken er det registrert mellomvalurt i planområdet, arten er en karplante som står på fremmedartlisten. Registreringen er gjort i 1998.

Bebyggelse:

Boligområdet på Grødem domineres av småhusbebyggelse, ene- og tomannsboliger og rekkehus i en til

to etasjer (oftest enten 2 fulle etasjer, eller en etasje pluss sokkel og tak). De fleste husene har saltak, men noen av de nyere bygningene er utført med pulttak.

Øst for planområdet langs Torvmyrveien ligger noen større bygningsvolumer: Grødem kirke og dagligvarebutikken med leiligheter på toppen. Sør før Torvmyrveien i landbruksområdet ligger noen gårder med bolig- og driftsbygninger.



Gul: enebolig – Orange: rekkehus/tomannsbolig – Rød: annen bebyggelse

Det er i dag en sterk overvekt av eneboliger og rekkehus i analyseområdet. Generelt har Randaberg kommune et overskudd av eneboliger i forhold til behovet. Planområdet skiller seg ut fra eiendomstrukturen i nord-øst på grunn av sin størrelse, og beliggenheten langs Torvmyrveien tett opp mot det framtidige Harestadkrysset.

Mobilitet og (by)rom



Kollektivtilbud:

a) eksisterende situasjon (Sweco 2022): Området ligger tett opp til hovedbusstraseen fra Stavanger til Randaberg sentrum, linje nr. 8. Her går det 4-6 busser i timen i begge retninger, og det er flere holdeplasser for denne linjen innenfor 500m avstand til det framtidige boligområdet.

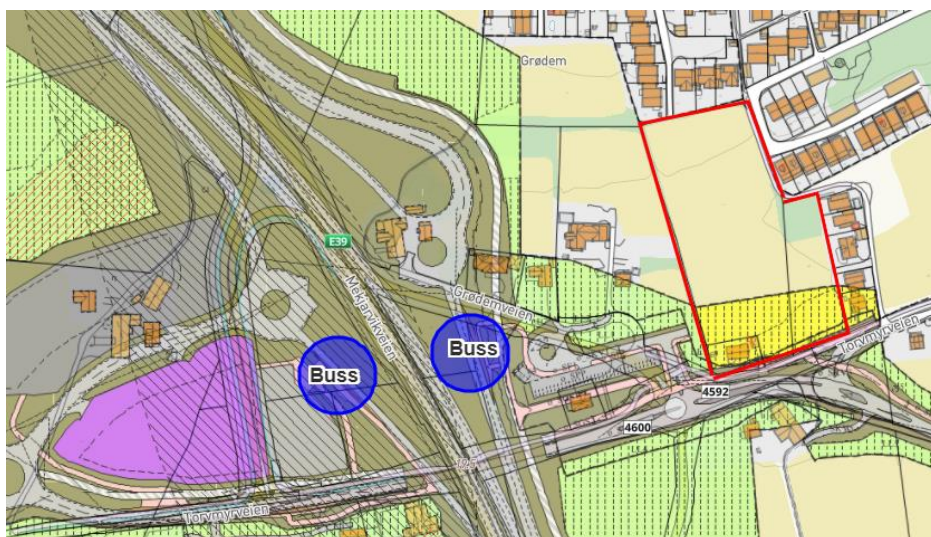
Linje nr.10 Stavanger-Rennesøy går langs E39

og har holdeplass ved dagens Harestadkryss. Tilbudet her er avhengig av ukedag og tidspunkt, maksimalt 1 buss i hver retning i timen.

b) framtidig situasjon:

Traséføringen for kollektivtilbudet vil erfare noen forandringer etter at Harestadkrysset er ferdigstilt. Hovedbusstraseen vil, fra Harestadkrysset til Randaberg sentrum, flyttes fra Harestadveien til Torvmyrveien, slik at den betjener kommunens hovedakse med skole, idrett og kulturtilbud samt sykehjemmet i sentrum. Traséføringen øst for motorveikrysset er ikke endelig avklart, men vil enten følge dagens trase eller ligge i Torvmyrveien, slik at planområdet betjenes gunstig uansett hvilket

alternativ som velges.



I tillegg etableres det to nye bussholdeplasser i rampesystemet til det nye Harestadkrysset, som er tenkt som stopp for både lokale og regionale busser som kjører langs E39.

Gang- og sykkelveier, grøntkorridorer:



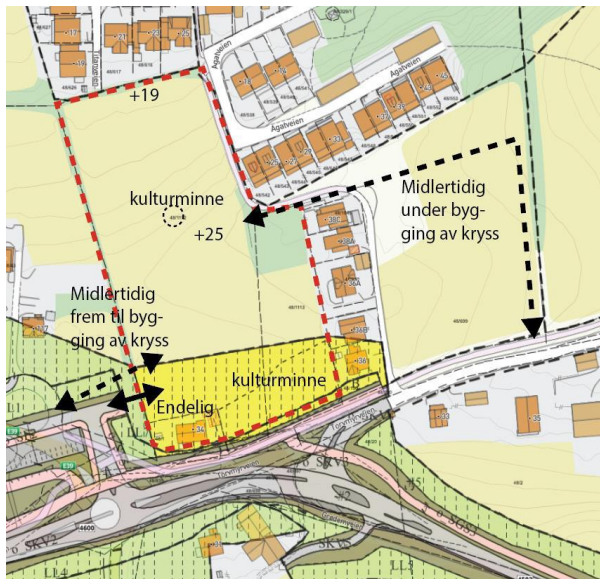
Planområdet ligger i gangavstand til kyststi, ballfelt, matbutikk, kirke, skole og idrettsplass.

De grønne pilene i kartet viser viktige kopling fra planområdet til disse kvalitetene.

Veiplanene for E39 og Grødemveien legger til rette for oppgradering av GS-forbindelsene langs Grødemveien og E39. Det planlegges at GS-veien mot sentrum krysser E29 i bro.

Området er perforert av smale forbindelser som gir gode passasjer og snarveier for gående og syklende.

Motorisert trafikk:



Området ligger tett opp mot framtidig motorvei, og ved siden av den planlagte pendlerparkeringen ved harestadkrysset. Tilkomst til området er politisk avklart i to prinsippavklaringer før oppstart av detaljreguleringen, som bekrefter at det ønskes en løsning i tre faser:

De fem eksisterende boligene i øst, og bolighuset i sørvestre hjørne skal få sin nye permanente tilkomst gjennom det nye boligområdet. Slik kan avkjørslene til Torvmyrveien stenges for motorisert trafikk, noe som vil forbedre oversikten i kryssområdet og trafikksikkerheten betydelig.

Atkomst til område. Midlertidig og endelig/permanent (Sweco 2022)

Barnetråkk, UngRom og rekreasjon:



Barnetråkkregistreringen viser at nordre del av tomten brukes som akebakke på vinterstid. Kvaliteter registrert i barnetråkk skal i utgangspunktet ikke fjernes i reguleringsprosesser. Om funksjonen må fjernes skal den kompenseres for innenfor planområdet.

I UngRom-prosjektet er snarveien fra Torvmyrveien til Agatveien fremhevet som svært positiv. Videre er Grødem kirke og parkeringsplassen til dagligvarebutikken i Torvmyrveien hevet frem som sosiale møteplasser.

Barnetråkkregistrering (Randaberg kommune)

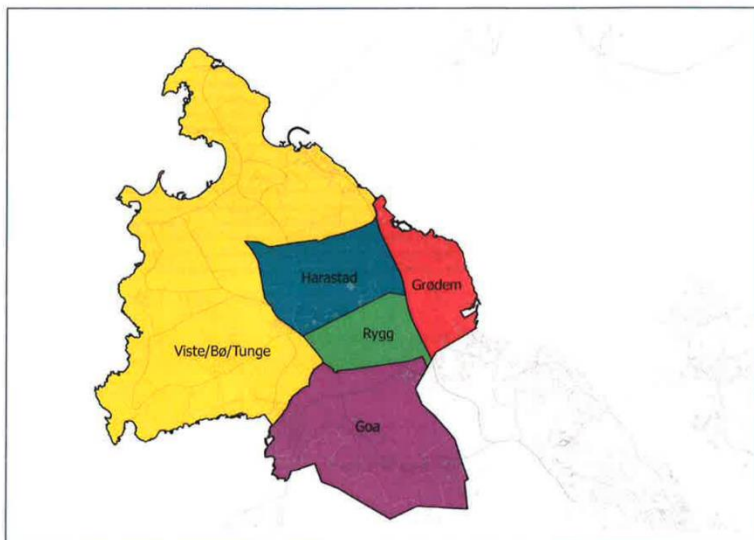


Kyststien langs sjøen ligger i gangavstand til planområdet, det samme gjør ballfeltet. Den grønne pila i kartet over viser viktig kobling fra planområdet til disse kvalitetene.

Rekreasjonsområder (Sweco 2022)

Demografi:

Randaberg kommune utarbeidet en levekårsundersøkelse i fra 2014 - 2017. Siden boligområdene på Grødem har ikke blitt forandret betydelig i de siste årene, vurderer vi det som akseptabelt å basere noen vurderinger på den, selv om datasettet er noen år gammelt.

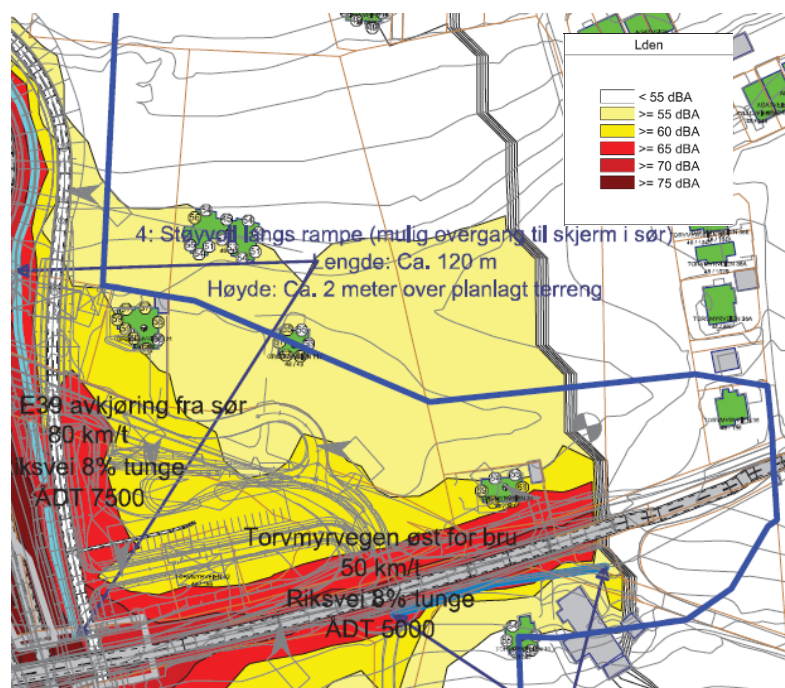


Soneinndeling i levekårsundersøkelsen. Planområdet ligger ved grensen mellom Grødem og Harestad. Grensen går i E39, og området må dermed betraktes som en del av sone Grødem.

Undersøkelsen viste at beboerne på Grødem flytter ut av sonen litt oftere enn gjennomsnittet i Randaberg. Det er området i Randaberg med flest barn med enslige foreldre (14,6 %), samtidig som det har lavest andel aleneboende (19,8 %).

Det er en høy andel av beboerne som har høy utdanning (nesten 50 %) og bra inntekt, men det er også forholdsvis mange husholdninger (nesten 25 %) med gjeld over 3 ganger samlet inntekt før skatt.

Bo- og bymiljøutfordringer

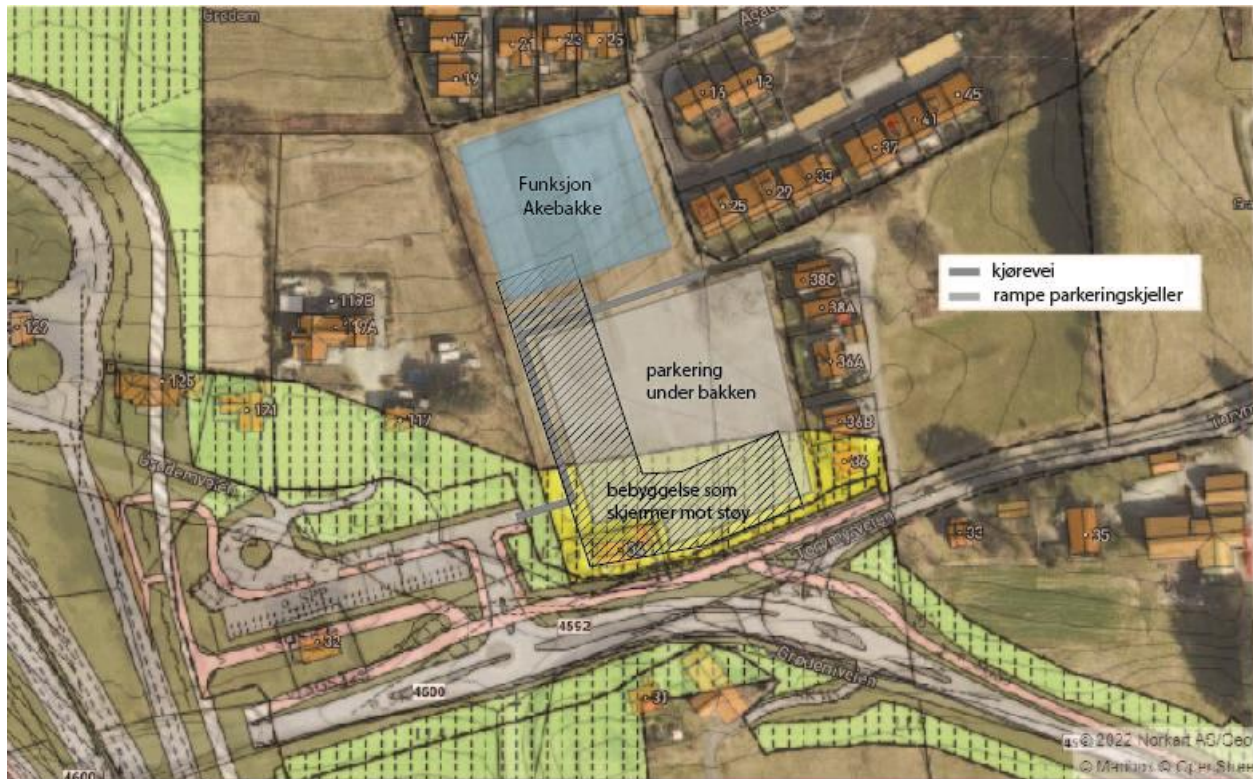


Området er noe utsatt for støy fra E39 i dag. Dette vil kunne øke betydelig under utbyggingen av Rogfast og det nye Harestadkrysset. Etter at veianlegget er ferdigstilt skal støytiltakene langs motorveien skjerme bebyggelsen, men siden området ligger tett opp mot punktet hvor lokalveinettet kobler seg til riksveien må det regnes med en del økning av trafikkstøy også fra Torvmyrveien.

Fra støyrapporten til detaljregulering E39 Harestadkrysset. Den svarte linjen gjennom planområdet er grensen for modellen/beregningen.

Anbefaling:

- Det bør utarbeides en vurdering av vindforhold og avbøtende tiltak.
- Funksjonen til akebakken skal bevares i nordre del av tomten.
- Lekeplasser skal plasseres som naturlig element i uteområdet.
- Området må ha kjørevei på tvers gjennom adkomstene i øst og vest, terrengforskjellene bør utnyttes for tilkomst til felles parkeringsanlegg under bakken.
- Bebyggelsen bør brukes for å skjerme mot trafikkstøy, spesielt i sør.
- Befolkningssammensetning og boligstruktur i Grødem kan tyde på at det er behov for flere moderne leiligheter, som er egnet for både eldre og enslige med barn.



Anbefalingskart

Randaberg kommune 8.9.2022