

# Planinitiativ

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

**Planinitiativ for** Gnr/bnr 47/227, 175, 202 og 99 / Randabergveien-Dalveien, Randaberg Kommune.

Utarbeidet av JoB Arkitekter AS

Datert 06.03.2020 rev. 15.04.20

## Ansvarlige

Fagkyndig	Firma	JoB Arkitekter AS
	Kontaktperson	Tor Tvedten
	E-post	<a href="mailto:tor@jobarkitekter.no">tor@jobarkitekter.no</a>
	Telefon	91198038
Forlagstiller	Firma	Randaberg Næringssselskap AS
	Kontaktperson	Vegard Sletten / Cathrine S. Bentsrud
	E-post	
	Telefon	
Hjemmelshaver	Navn	Randaberg Næringssselskap AS
	E-post / Telefon	Orgnr. 976951573

### Eventuelt andre relevante opplysninger

Randaberg Næringssselskap AS er 100% eid av NG Eiendom Rogaland AS

## Informasjon om planinitiativet

Jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering § 1.

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

Planens hensikt er utvidelse og oppgradering av eksisterende Kiwi butikk, både arealmessig og eksteriørmessig. Butikken i dag ligger på bnr. 175 og 227, og det er boliger i etasjen over. For å oppnå et hensiktsmessig prosjekt innlemmes eneboligtomtene på bnr. 99 og 202 i planen. Disse vil bli revet. Overordnet formål er å realisere en moderne Kiwibutikk med bedre forhold for publikum og ansatte, samt bedre trafikkavvikling med tanke på varelevering og parkering. Boligene over dagens butikk vil få ny og forbedret inngangssituasjon.

Området reguleres til kombinert formål bolig/forretning, parkering, veg m.m. Eksisterende enebolig på bnr. 138 inngår i planen, **denne reguleres til rent boligformål i tråd med gjeldende plan.**

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

### Planavgrensning og lokalisering

Planområdet ligger sentralt langs Randabergveien ca. 700m vest for Randaberg sentrum. Området er avgrenset av Randabergveien i nord, Dalveien i øst, Nordliveien i sør og vest. Størrelsen på planområdet er ca. 6daa.



### Beskrivelse av planområdet

Planområdet består i dag av en Kiwibutikk med 3 leiligheter over butikk og 2 leiligheter i første etasje. I tillegg er det tre eldre eneboliger innenfor planområdet. Randaberg Næringsselskap AS eier selve Kiwi butikken og parkeringsplassen, mens boligene i 2. etg. er selveierleiligheter. Eneboligene som berøres av planforslaget er kjøpt opp av Randaberg Næringsselskap AS. Eneboligen på bruksnummer 138 inngår i planen, men berøres ikke av planforslaget.

Arealet sør og øst for planområdet er utbygget med eneboliger, mens området nord og vest er landbruksareal. Hovedinnsfartsåre fra øst, Randabergveien passerer langs området i nord og gir god tilgjengelighet og eksponering.

Stedets karakter bærer stort sett preg av spredt eneboligbebyggelse og jordbruk. Det er noe industri litt lenger øst langs Randabergveien. Landskapet er relativt flatt, men skrår noe mot sørvest. Området ligger innen gå avstand fra sentrum, og har god kollektivforbindelse med bussholdeplass like ved. Det er ikke registrert kulturminner eller naturmangfold av interesse innenfor planområdet eller i umiddelbar nærhet.

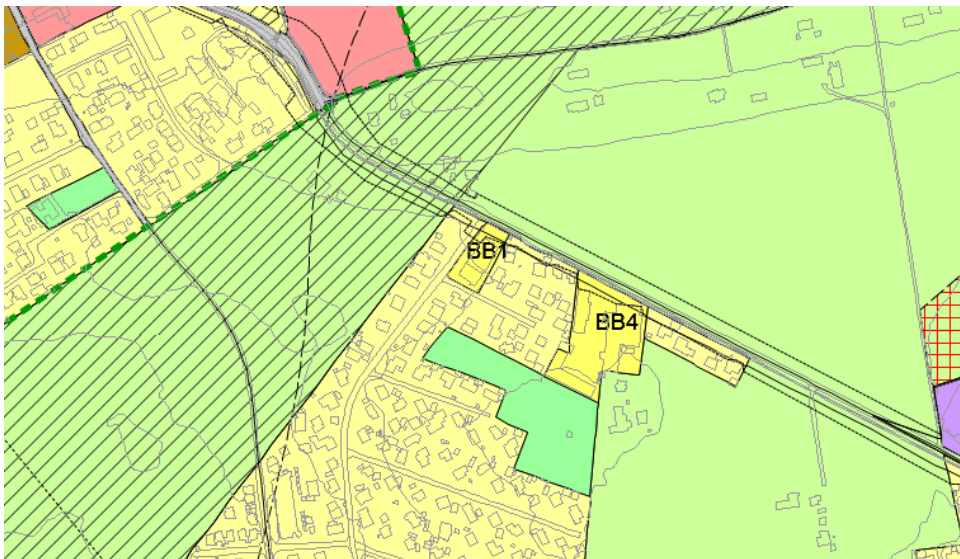
### 3 Plansituasjon og føringer (Jf. § 1 andre ledd bokstav g)

#### Forholdet til overordna nasjonale / regionale planer og føringer

Det er ingen forhold ved planen som forventes å berøre nasjonale, statlige eller regionale interesser. Planforslaget vil forholde seg til de retningslinjer som gjelder med tanke på overordna planer og føringer.

#### Forholdet til kommuneplan

I kommuneplanen er området avsatt til boligformål. **Formålet er ikke i tråd med gjeldende kommuneplan, men fortsatt i tråd med reguleringsplanen. Kommuneplanens §9 sier at det kun er tillatt med detaljhandel i områder med sentrumsformål, men åpner for nærbutikker med dagligvareprofil på inntil 1250m<sup>2</sup> i tilknytning til boligområder.**



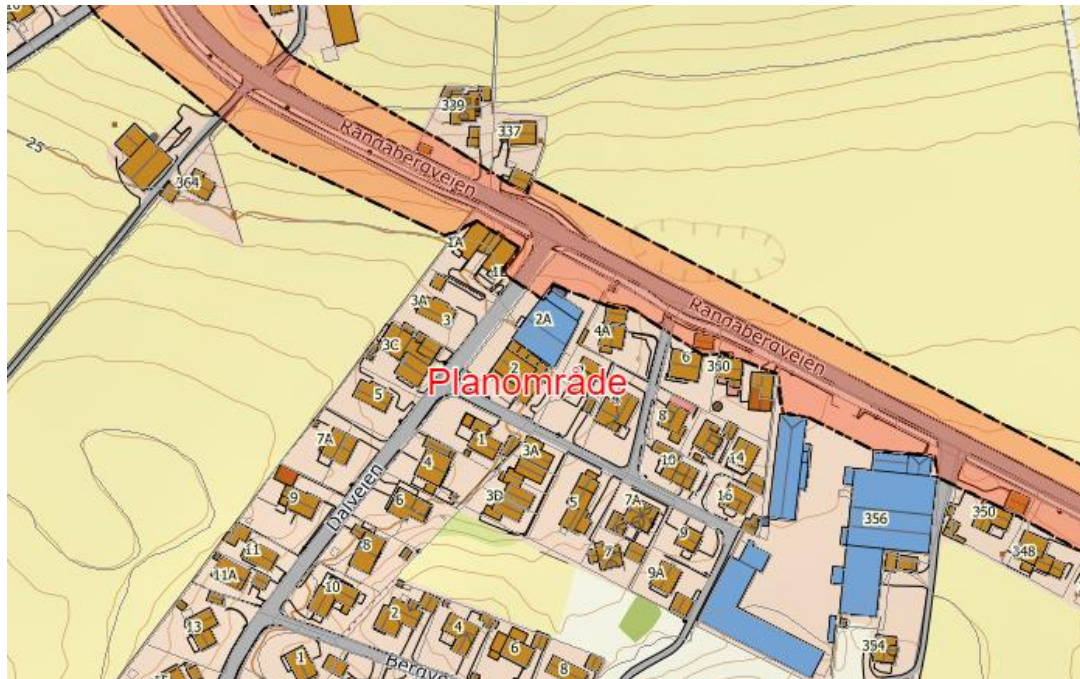
#### Forholdet til eventuelle reguleringsplaner og retningslinjer

I reguleringsplan for Dalen vedtatt 1980 er dagens Kiwibutikk regulert til forretning som er i tråd med dagens formål.



## Forholdet til pågående planarbeid

Plan ID 2018001, Detaljregulering for sykkeltiltak langs fv. 490 Randabergveien, fra Vistnesveien til kommunegrensen med Stavanger. Denne planen vil berøre planområdet. Grensesnittet mellom de to planene vil bli utarbeidet i samråd med fagkyndig og forslagsstiller for tilgrensende plan.



**4 Kort presentasjon av prosjektet/planidéen** (Jf. § 1 andre ledd bokstav c, d og e)  
Dagens Kiwibutikk er liten og lite funksjonell. Den er samtidig en populær og sentralt plassert dagligvarehandel for boligene i området. **Det har vært drevet dagligvarehandel her siden begynnelsen av 70-tallet. (Dagfinns Matsenter)** Prosjektet skal legge til rette for en utvidelse og oppgradering av butikkareal, og mer funksjonelle forhold for varelevering og ansatte. Dagens bygning fremstår som slitt og lite innbydende. I forbindelse med utvidelsen vil hele bygget få en utvendig oppgradering med utgangspunkt i Kiwi sin mal. Dette vil gi hele området et visuelt løft. Boligene som er tilknyttet butikken, er selveide og vil ikke i samme grad bli berørt. Disse vil imidlertid få en bedre og lukket inngangssituasjon. Eksisterende tilbygg på dagens Kiwibutikk vil blir revet, og ny fasade mot Randabergveien etablert.



Eksisterende bygg



Eksempel på lignende oppgradering på Sunde

Butikken vil få en størrelse på 1250m<sup>2</sup> som inkluderer salgsareal, varemottak/lager og sosiale rom. Dette er i tråd med regionale og lokale retningslinjer. Gesimshøyden på ny del vil bli ca. 5-6 meter for å oppnå gunstig høyde inne i butikken. Endelig løsning er ikke fastsatt på dette tidspunkt, men foreløpig layout er vist i skissen under.



Bebyggelsen er trukket tilbake fra Randbergveien. Dette av hensyn til byggelinjer mot veien og for å gi plass til parkering. Ved å plassere parkering mot veien unngår man å trekke trafikken til og fra butikken inn i boligområdet. Parkering for leilighetene vil bli plassert i nærheten av ny adkomst for disse. Parkering for ansatte vil plasseres på sørsiden av bygget nær personalinngang. Her gjenstår noen avklaringer med boligsameiet. Sykkelparkering plasseres nær butikkens inngang, så nært som mulig, i tråd med Kiwi sine maler for dette. Avfallshåndtering skjer inne i bygget, det samme med oppstilling for handlevogner.

Eksisterende boliger i bygget forblir uberørt med unntak av inngangssituasjonen som nå er lagt til østsiden av bygget. Fotavtrykk for eksisterende bygning forblir som før, med unntak av inngangspartiet. Utvidelsen er plassert vest for eksisterende bygg som illustrert over.

Det er ingen lekearealer på planområdet i dag, og ligger heller ikke i planforslaget. Planen med fører en reduksjon av boliger i området. Det er et større lekeareal / friareal like sør for planområdet som ivaretar de yngre. Arealet er ca. 10,5 daa.



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

### Beskriv tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Tiltaket vil medføre tap av to eldre eneboliger, men tilføre en dagligvarebutikk som er etter dagens standard. Utvidelsen vil følgelig tilføre omgivelsene et større volum, men byggets eksteriør vil få en vesentlig oppgradering i forhold til dagens situasjon. Som skissen over viser tiltaket godt tilbaketrukket fra Randabergveien og vil ikke komme i konflikt med den planlagte sykkelvei som er under regulering.

Eksisterende boliger i 2. etasje vil få en ryddigere og innelukket inngang, som også vil ligge mer tilrettelagt enn tidligere. Varelevering vil bli forbedret slik at Dalveien ikke

blir blokkert, hvilket er tilfelle i dagens situasjon. Tiltaket påvirker ikke grønnstruktur, felles uteområder eller lekeområder.

Tiltaket utløser ikke krav til konsekvensutredning. Tema som likevel utredes nærmere vil være Trafikkforhold, VA / overvannsforhold, Mobilitet og eventuelt støy. **I VA planen skal spesielt utredes omlegging av eksisterende VA ledning fra Dalveien over P-plass til nåværende avfallsplassering.**

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

Følgende kommenteres i henhold til mal:

- Ras og flom
- Virksomhet med fare for brann og eksplosjonsfare, samt utslipp
- Trafikksikkerhet
- Forurensning (støy og luft)
- Eller andre spesielle forhold

Det er ikke ras eller flomfare i området. I forhold til overvann/belastning på eksisterende ledningsnett vil dette bli omtalt/utredet i egen VA-rapport som følger planforslaget. Det er ikke virksomhet som utgjør spesiell brann, utslipp eller eksplosjonsfare. Trafikksikkerheten etter tiltaket er gjennomført, anser vi vil bli bedre. Det vil bli tydeligere ganglinjer internt i området og mer oversiktlig parkering. Det blir avgitt areal slik at ny sykkelvei langs Randabergveien kan etableres. Støyforhold antas å bli det samme før og etter tiltaket er gjennomført. **Dette må belyses nærmere i støyrapporten.**

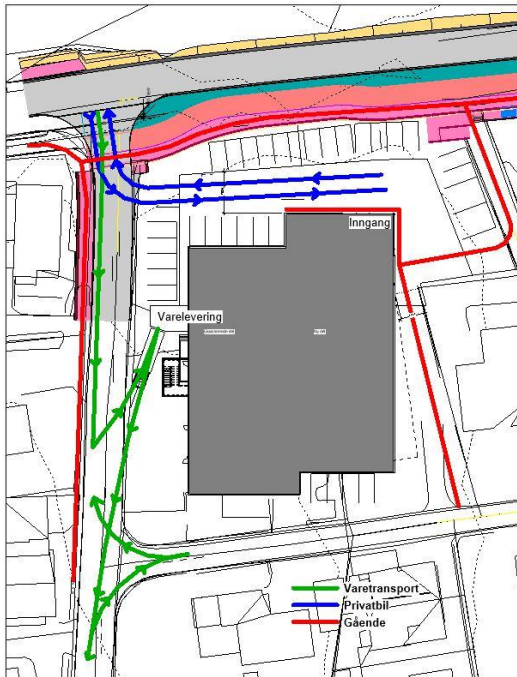
**I krysset Dalveien / Randabergveien er det pr. i dag god sikt i begge retninger. Hvordan disse forholdene vil endres med den nye planlagte sykkelveien har vi ikke oversikt over pr i dag, men det er ingenting som tilsier at forholdene skal forverres, tvert imot.**



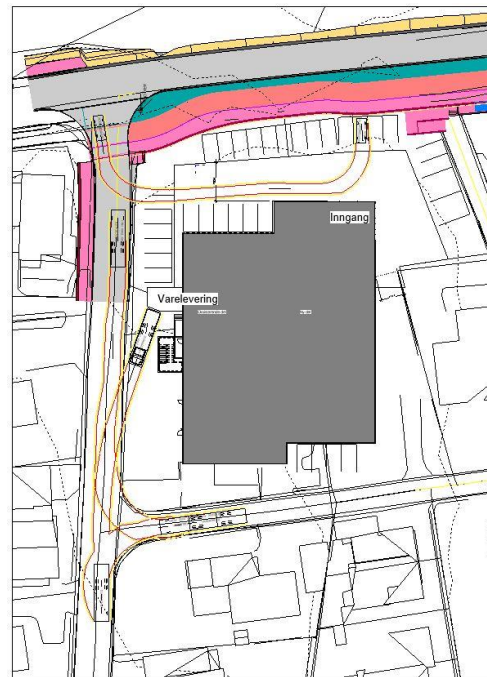
*Sikt i krysset Dalveien / Randabergveien.*

I planprosessen vil det utredes om det skal etableres fortau langs Dalveien. På grunn av trafikk inn og ut fra parkeringsplassen samt varelevering ser vi det som mest hensiktsmessig og trafikksikkert om dette ble lagt til vestsiden av veien. Dette er også i samsvar med vegvesenets plan.

Trafikkflyt og sikkerhet vil bli grundig belyst i trafikkanalyse og mobilitetsplan, samt beskrevet nærmere i planbeskrivelse. Illustrasjonen under viser kjøremønstre for besøkende til butikken, varelevering samt gangsoner.



*Kjøremønstre*



*Svingradius (varebil 12m lengde)*

Sammen med planforslaget vil det utarbeides ROS analyse.

## **7 Konsekvensutredning** (Jf. § 1 andre ledd bokstav I)

Detaljreguleringen faller ikke inn under forskrift om konsekvensutredning § 2 a) til h); planen inneholder ikke tiltak nevnt i vedlegg I.

Detaljreguleringen faller ikke inn under forskrift om konsekvensutredninger § 3 a), c), d).

Detaljreguleringen faller ikke inn under andre bokstaver i forskriften § 3; planen inneholder ikke tiltak nevnt i vedlegg II.

Oppsummert vurderes planforslaget og planlagt tiltak innenfor planområdet til ikke å ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn og faller dermed ikke inn under kriteriene i forskrift om konsekvensutredninger.



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

Det er ingen vesentlige interessekonflikter som følge av planforslaget. Forslaget innebærer rivning av to eneboliger, de aktuelle boligene er oppkjøpt av forslagsstiller.

Offentlige instanser som må varsles er Fylkesmannen, fylkeskommunen, Vegvesenet, Brannvesenet m.fl. Fullstendig liste bestilles av kommunen sammen med startpakke.

Sammen med oppstartvarsel vil det bli invitert til åpent møte for naboer og andre interesserte. Planoppstart vil bli varslet i to aviser, Stavanger Aftenblad og Bygdabladet.

Forslagstiller og plankonsulent er opptatt av en kontinuerlig dialog med kommunen gjennom hele planprosessen for å sikre en gjensidig forståelse og enighet rundt planforslaget, samt å sikre en mest mulig forutsigbar fremdrift.