

# Saksframlegg

**Arkivsak:** 17/1144-27  
**Sakstittel:** Detaljregulering for Kyrkjeveien 11 gnr/bnr 47/47 -  
1. GANGSBEHANDLING Planid 2017001  
K-kode: L13

**Saken skal behandles av:**  
Kommuneplanutvalget

## Rådmannens tilråding til vedtak:

Forslag til detaljreguleringsplan for Kyrkjeveien 11 gnr/bnr 47/47 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11.

## Grunnlagsdokumenter:

- 1 Planbeskrivelse
- 2 Plankart
- 3 Reguleringsbestemmelser
- 4 ROS-sjekkliste
- 5 Landskapsplan (foreløpig)
- 6 Snittegning av bebyggelsen
- 7 Renovasjonsteknisk plan
- 8 Merknadsdokument
- 9 Oppstartsmøterefertat

## Andre dokumenter:

- 10 KPU-sak 20/17 - Avklaringssak om ny reguleringsplan i Kyrkjeveien 11
- 11 KPU-sak 5/18 - Langsiktig grense for landbruk i kommuneplanen

## Bakgrunnen for saken:

Asplan Viak AS fremmer, på vegne av Bygg Invest AS, forslag til detaljreguleringsplan for Kyrkjeveien 11 gnr/bnr 47/47.

Formålet med planen er å regulere leilighetsblokker med inntil 28 boenheter på boligeiendommen Kyrkjeveien 11. Planen legger også til rette for uteområder m/lekeplass, parkering og øvrige funksjoner.

Denne planen vil erstatte gjeldende plan for eiendommen – Detaljregulering for Kyrkjeveien 11 gnr/bnr 47/47 – planid 2009002. I KPU-sak 20/17 ble det vedtatt at: «Kommuneplanutvalget slutter seg til at det begynnes på en ny detaljregulering for Kyrkjeveien 11 gnr/bnr 47/47. Planen kan ha høyere utnyttelsesgrad enn dagens plan.»

Det ble holdt oppstartsmøte med kommunen 17.8.17 for å avklare planprosessen og føringer for planforslaget. Referatet fra oppstartsmøtet er vedlagt – vedlegg 9. Møtet ble holdt etter lovendringen om oppstartsmøte i plan- og bygningsloven § 12-8, som trådte i kraft 1. juli 2017. Dette var før forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven trådte i kraft 1. januar 2018. Forskriften inneholder blant annet bestemmelser om bruken av oppstartsmøtet og referatet videre i planprosessen.

Det er ikke krav om konsekvensutredning. Planen er i tråd med kommuneplanen og faller ikke under vilkårene for konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven kapittel 14 med tilhørende forskrifter.

## **Andre lovverk:**

### Naturmangfoldloven

Det er ikke registrert spesielle naturverdier, naturtyper eller arter innenfor planområdet. (Kilde: [www.tema-kart-rogaland.no](http://www.tema-kart-rogaland.no)) Planen er derfor ikke vurdert nærmere etter prinsippene for offentlig beslutningstaking, jf. naturmangfoldloven § 7.

## **Saksopplysninger:**

Se vedlagte plandokumenter for komplett beskrivelse av planområdet, planforslag og konsekvenser av planen. I saksframlegget nevnes de viktigste og mest vesentlige forholdene i planforslaget. Rådmannens behandling av innkomne merknader finnes i merknadsdokumentet.

## **Gjeldene planer**

Planområdet tilsvare gjeldene detaljreguleringsplan for Kyrkjeveien 11 gnr/bnr 47/47 (planid 2009002). I kommuneplanens arealdel 2009-2022 ligger området som boligformål. Planen vil erstatte gjeldene reguleringsplan for området – detaljregulering for Kyrkjeveien 11. Planen overlapper også med en liten del av områderegulering for Randaberg sentrum (Planid 2008005).

## **Planområdet**

Planområdet består i hovedsak av en tomt, Kyrkjeveien 11 - gnr/bnr 47/47. Eiendommen er på ca. 3 daa. I tillegg inngår mindre deler av tilstøtende vegnett (Kyrkjeveien) i planforslaget.

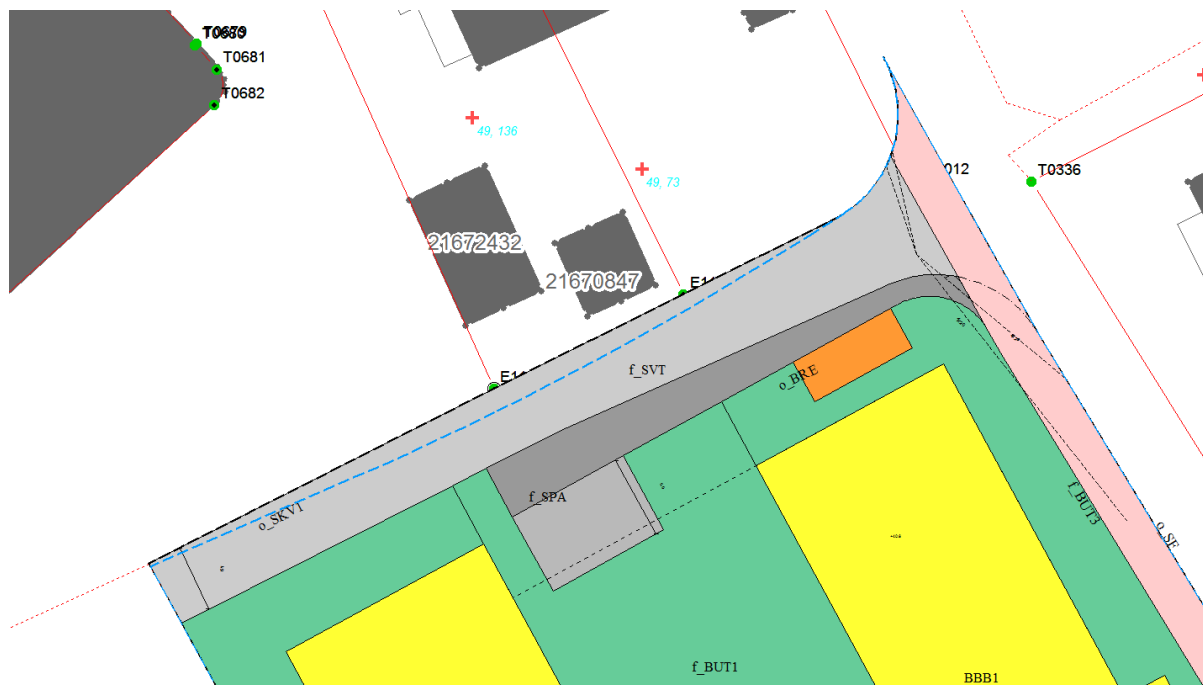
I nord grenser planområdet mot sentrumsbebyggelse (og områderegulering for Randaberg sentrum). Eiendommen er derfor lokalisert nær butikker, servicefunksjoner, skole, barnehage og kollektivtilbud. Tilstøtende bebyggelse for øvrig er eneboligbebyggelse.

## Mindre utvidelse av planavgrensningen

Planavgrensningen er utvidet ca. 2 meter langs Ekornveien sammenlignet med varslet plangrense. Forskjellen mellom varslet grense og ny plangrense er at:

Varslet grense fulgte planavgrensningen mellom gjeldene detaljregulering for Kyrkjeveien 11 og områderegulering for Randaberg sentrum. Ny plangrense følger eiendomsgrensene.

Årsaken til utvidelsen skyldes at kjøreveien i Ekornveien ikke ble regulert med min. 4 m bredde. Ny plangrense gjør at veien reguleres der dagens kjørevei ligger. I gjeldene plan (den gamle Kyrkjeveien 11-planen) var veibanen noe forskjøvet. Utvidelsen av plangrensen skjer innenfor egen eiendom, og har liten/ingen konsekvens for naboeiendommene Kyrkjeveien 9 (gnr/bnr 49/136 og 173), gnr/bnr 49/131, eller områderegulering av Randaberg sentrum. Det kan ha en liten konsekvens for hekken til naboeiendom Kyrkjeveien 9, ettersom deler av hekken er inne på eiendommen som reguleres – gnr/bnr 47/47. Rådmannen mener konsekvensen er så liten at det ikke tilfører prosessen noe å varsle på nytt for å utvide grensen. Seks ukers vanlig høring regnes som godt nok for å kunne ta stilling til justeringen.



Bilde: Bildet viser hvordan planområdet er utvidet. Opprinnelig/varslet plangrense er vist med tykk blå stiptet linje. Ny utvidet plangrense er vist med svart stiptet plangrense.

## **Innspill til planen**

Planoppstart ble varslet i Bygdebladet og Stavanger Aftenblad den 30.08.17. Brev til berørte grunneiere, rettighetshavere og offentlige myndigheter ble sendt ut 28.08.17. Frist for innspill ble satt til 30.09.2017.

Innkommne innspill er oppsummerte i merknadsdokumentet. Dokumentet inneholder også forslagsstillers og rådmannens kommentarer til merknadene.

### Kort oppsummering av innspillene til planen:

Innspillene fra fylkesmannen og fylkeskommunens regionalplanavdeling handler hovedsakelig om forventning til tetthet/utnyttelsesgrad, uterom inkl. sol/skygge, og parkering. Innspillene fra alle offentlige myndigheter er hensyntatt i planforslaget.

Innspillene fra private/naboer dreier seg om ønsket om varierte boligstørrelser for å sikre kontinuitet i boligområdet, løsninger for avkjørsel, parkering og at gateparkering må unngås. Det er også merknader om å vise hensyn til nabobebyggelsen både i bygningstype, tetthet, utforming og solforhold. Flere mener økt tetthet vil medføre økt fare for trafikkuhell. Planforslaget er i stor grad i tråd med flere av innspillene. Det er et entydig ønske fra naboene om tetthet som tilsvarer eksisterende bebyggelse. Det er påpekt fra forslagstiller og rådmannen at overordna føringer ikke tillater så lav dekning i dette området.

### **Planforslaget**

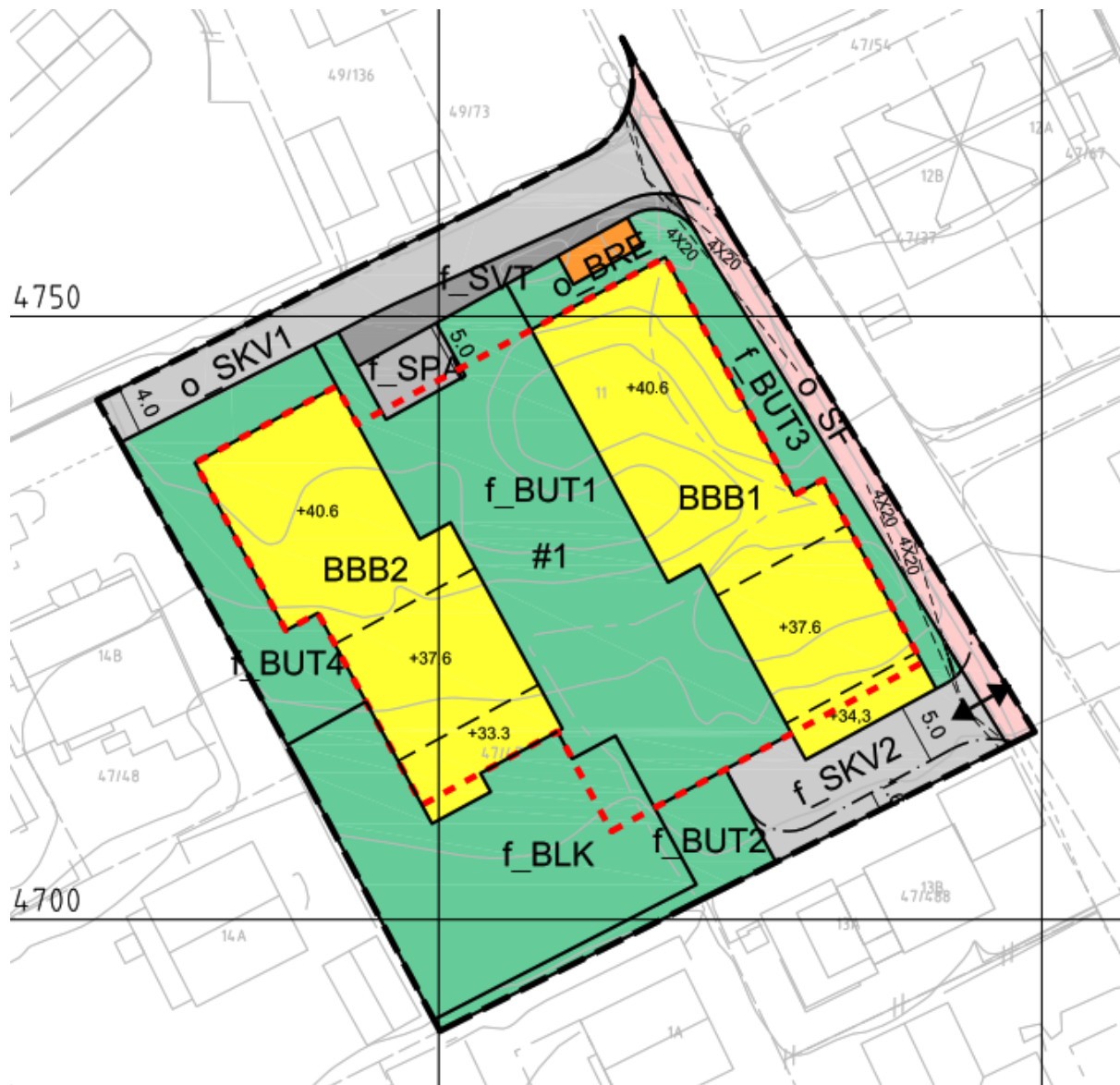


Bilde: Modellbilde av bebyggelsen fra sør mot nord.

### Bebyggelsen (Tetthet, høyder og utnyttelse)

Området kan bygges ut med totalt 20 - 28 boenheter. Dvs. en tetthet på ca. 6 - 9 BE/daa. Leilighetene må være varierte i størrelsene.

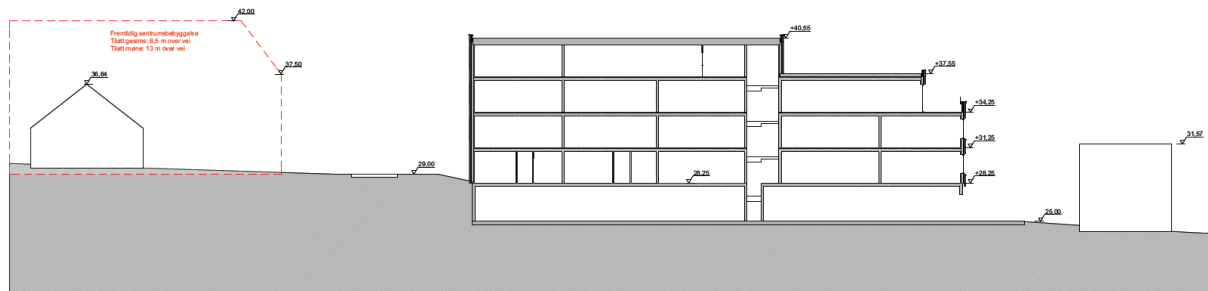
Området er planlagt utbygd med lamellbebyggelse i form av to blokker som ligger parallelt med Kyrkjeveien. Det er en felles underetasje for parkering og boder. Mellom bygningene er det et tun. Byggene er noe forskjøvet i forhold til hverandre, slik at det skapes et lite gangareal på hjørnet i krysset Ekornveien x Kyrkjeveien. Hele bygningsmassen, inkludert balkonger, må være innenfor feltene BBB1 og BBB2. Underetasjen må være innenfor bestemmelsesområdet #1.



Bilde: Utsnitt fra plankartet. Bestemmelsesområdet #1 er uthevet med rød stiplest linje.

Én leilighet tillates over 2 plan fra underetasje til 1. etasje, og blir en såkalt duplex leilighet. Denne familievennlige leiligheten ligger ved siden av lekeplassen i området (feltet f\_BLK). Det er også lagt inn et alternativt om ha et fellesareal/-rom for alle leilighetene/beboerne.

Bebyggelsen er planlagt med 4 etasjer i nord og nedtrapping mot sør til 2 etasjer over parkeringskjeller. Maks kotehøyder er gitt i plankartet.



Bilde: Snitt som viser antall etasjer og hvordan planlagt bebyggelse forholder seg til sentrumsbebyggelsen og småhusbebyggelsen.

I BBB1 er det lagt til rette for 16 leiligheter med tillatt utnyttelse på 1550 m<sup>2</sup> BRA. Feltet BBB2 er lagt til rette for 12 leiligheter med tillatt utnyttelse på 1250 m<sup>2</sup> BRA. Utnyttelsen for BBB1 og BBB2 er 87 %-BRA. Dersom overflateparkering og underetasjen tas med i beregningen, er utnyttelsesgraden på 135 %-BRA. Dette er i tråd med regionalplan for Jæren sine retningslinjer til utnyttelsesgrad.

Byggeavstanden mot naboeiendommene i vest er ca. 4,4 meter. Mot sør er minste byggeavstand ca. 6,5 meter. Den minste byggeavstanden mot Ekornveien i nord er ca. 4 meter. Byggeavstanden mot Kyrkjeveien er 4,1 meter. Intensjonen med byggeavstanden mot Kyrkjeveien er for å ha mulighet/anledning til å kunne utvide veianlegget senere med tanke på syklist.

### Uteoppholdsareal

I planområdet planlegges det et tun mellom leilighetsblokkene, en gressplen, og en nærlekeplass sør på tomten. I tunet tenkes det benker og langbord. Slike elementer inviterer til opphold. Lekeplassen er fordelt på to nivå og er på ca. 450 m<sup>2</sup> regulert innenfor feltet BLK. Det er krav om min. 30 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per boenhet (BE). Med 28 leiligheter blir det min. 840 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal. Tunet (BUT1) og nærlekeplassen (BLK og deler av BUT2 og BUT4) utgjør arealene som kreves for å oppfylle kravet.

Regionalplanen og kommuneplanen har både arealkrav og utformingskrav til uteoppholdsareal. Føringene i planene er ikke helt like. Størrelseskravet på 30 m<sup>2</sup> per boenhet kommer fra regionalplanen. Planen oppfyller dette arealkravet. Derimot avviker planen med utformingskravene. Det kreves én nærlekeplass på 150 m<sup>2</sup> for hver 25. bolig, og i tillegg kvartalslekeplass når det er flere enn 25 boliger. Kvartalslekeplasser er vanligvis min. 1500 m<sup>2</sup>. Det er ikke mulig å oppfylle kravet til kvartalslekeplass på 1500 m<sup>2</sup> innenfor tomten. I planen skulle det egentlig vært to nærlekeplasser. Det er gitt alternative krav til kvartalslekeplass og nærlekeplass i planen: «Arealene skal tilrettelegges for vegetasjon, lek og opphold for alle aldersgrupper basert på godkjent utomhusplan.» Plass til nærlekeplassfunksjon er som nevnt ovenfor regulert i ett større felt – BLK.



Bilde: Foreløpig landskapsplan. Blå stiplet strek markerer omriss av «gode utearealer».

Det er flere uteområder i prosjektet. Langs Kyrkjeveien skal det beplantes i felt BUT3. Mot nabobebyggelsen er det noen «striper» (BUT2 og BUT4) som gir ferdsel inn til lekeområdet fra E Kornveien og Kyrkjeveien.

Atkomsten til uteområdene er universelt utformet. Dette gjelder ganglinjer til tunet, og til begge lekeplassnivåene fra offentlige veier. Mellom lekeplassnivåene er det en høydeforskjell. Atkomsten mellom disse nivåene lar seg ikke tilrettelegges for universell utforming. Brukere som ikke kan bruke ganglinjen mellom nivåene må da gå rundt.

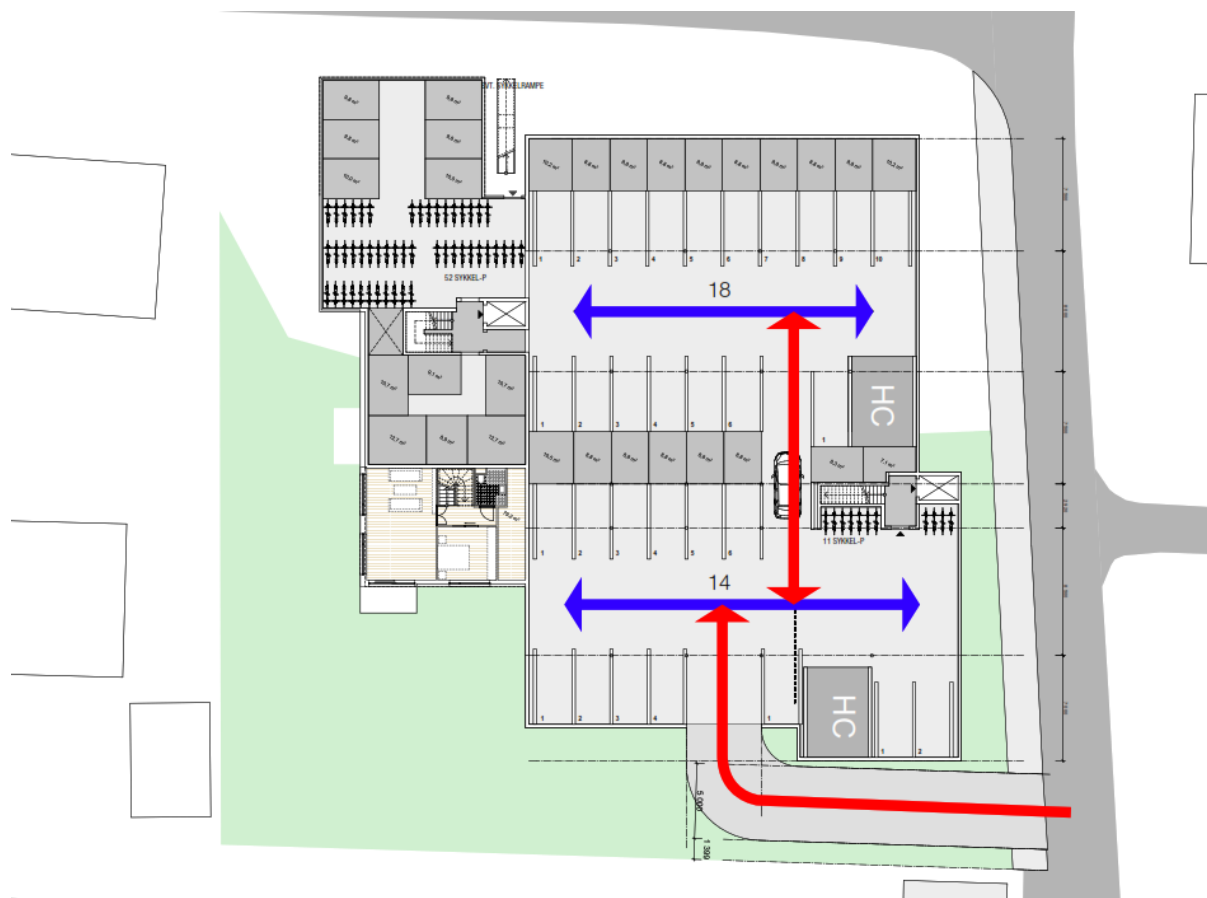
I bestemmelsene er det krav til sol/skygge på uteoppholdsarealene. Det skal være min. 50% sol ved vårjevndøgn kl. 15:00 på det samlede arealet for uteoppholdsareal. For lekeplassen er det et tilleggskrav om at den skal ha min. 75% sol ved vårjevndøgn kl. 15:00.

Det er krav til min. 8 m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal. Dette vil være terrasser for leiligheter på første plan og balkonger for øvrige leiligheter. Flere av de øvrige/øverste leilighetene har mulighet for takterrasse.

## Parkering, atkomst og trafikk

Kravet til sykkelparkering for bolig foreslås å settes til 1 p-plass per soverom. Den må skje innendørs/lukket/skjermet anlegg og være lett tilgjengelig. Det er mulighet for å anlegge en rampe fra kjelleren og opp på bakkenivå mot Ekorveien. Det vil gjøre det enklere for syklister å trille inn/ut sykkelen sin. Det er også mulighet å sykle direkte ut gjennom parkeringsanlegget. I rammesøknaden må det dokumenteres plass til lastesykkel og sykkelvogn i underetasjen.

For gjester kreves det min. 0,5 p-plass per boenhet. Gjesteparkeringsplassene må etableres i tunet (BUT1) nær inngangspartiene.



Bilde: Foreslått parkeringsløsning for sykkel og bil i underetasjen.

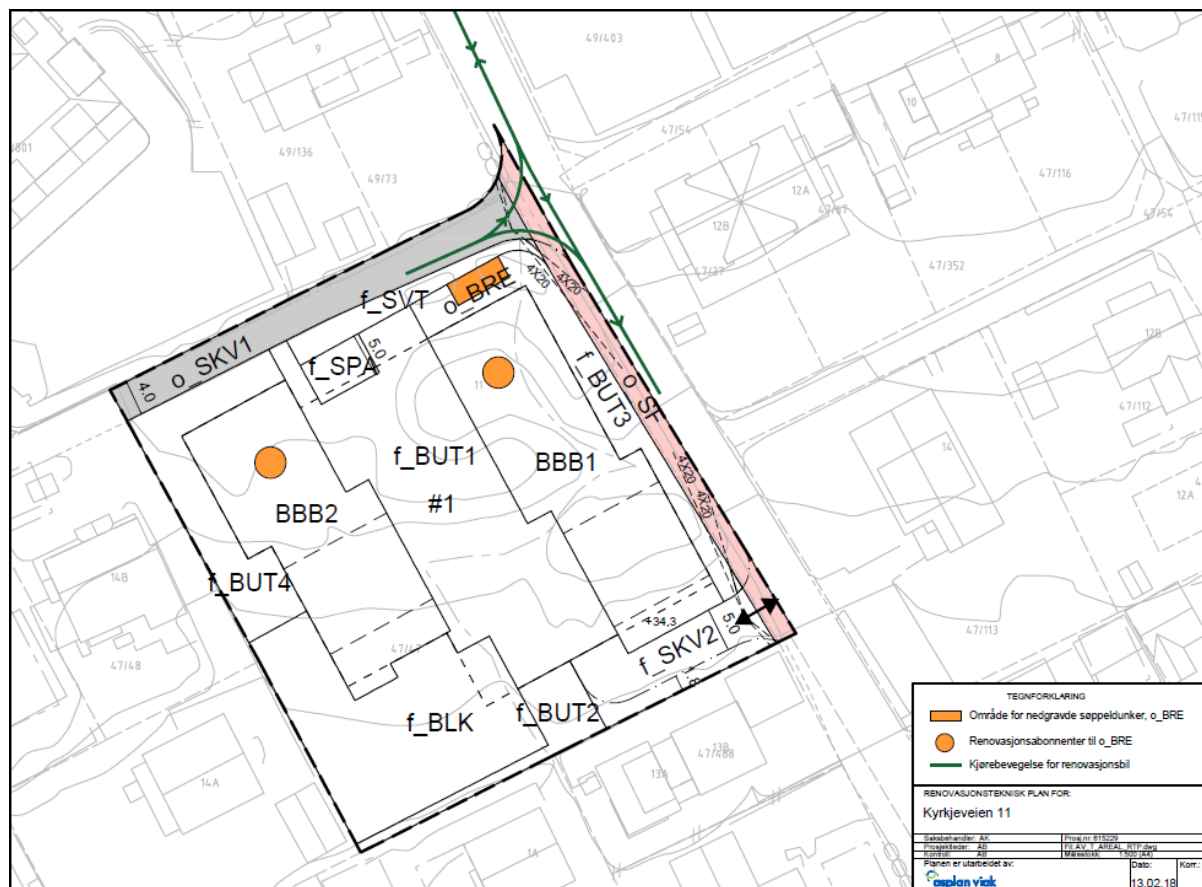
Det er krav om 1 bilparkeringsplass per boenhet og 0,25 p-plasser per boenhet for gjester. Det vil si totalt 35 p-plasser i prosjektet, hvor 7 av plassene er for gjester. Bestemmelsene ivaretar også HC-parkering og lademulighet for elbil. Bilparkeringen må være i anlegg under bakken innenfor angitt bestemmelsesområde i plankartet. Det er satt av 3 p-plasser for gjester på bakkenivå med atkomst fra Ekorveien. Parkeringsskjelleren har tilkomst i søndre del av tomten fra Kyrkjeveien. For myke trafikanter reguleres det et fortau på 2,5 m bredde langs Kyrkjeveien.



I E Kornveien avsettes et område som annen veigrunn. Området kan få en annen belegning og bli oppfattet som et fortau. Måten området opparbeides avklares gjennom utomhusplanen.

## Renovasjon

Det er lagt til rette for 3 nedgravde avfallsbeholdere nordøst i planområdet. I plankartet er avfallskontainerne regulerte i feltet BRE.



Bilde: Renovasjonsteknisk plan for Kyrkjeveien 11. Bildet/planen viser område for nedgravde avfallskontainere og kjørebegjørelse for renovasjonsbil.

## Overvannshåndtering

Planlagt bebyggelse vil gi økte overvannsmengder. Foreløpig planlegges det grønne tak på bebyggelsen, delvis permeable flater i tunet og gjesteparkeringen, og et lukket fordrøyningsanlegg, med mulighet for infiltrasjon. Det er også vurdert en slissrenne i tunet for å lede overvannet til fordrøyningsanlegget ved store nedbørmengder. Disse tiltakene kan redusere påslippet av overvann på eksisterende nett.

Disse tiltakene er ikke krav i bestemmelsene. Likevel krever bestemmelsene at håndteringen av overvann, vann og avløp skal dokumenteres i rammesøknaden. VA-norm for Randaberg stiller krav til håndtering av overvann.

## Rekkefølgekrav

Det er satt rekkefølgekrav om at følgende skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse:

- Alle offentlige og private veier
- Felles uteareal/uteoppholdsareal/lekeplasser
- Felles avfallsanlegg
- Alle parkeringsplasser

Disse er tilsvarende planen som erstattes.

## Kravet til søknad

Ved rammesøknad må følgende dokumenteres:

- Godkjent vann- og avløpshåndtering, og overvannshåndtering.
- Oppnådd blågrønnfaktor.
- Strøm-/energiforsyning for området avklart med Lyse Elnett.
- Hvordan bebyggelsen er tilpasset omkringliggende bebyggelse.
- Hvordan bebyggelsen møter gatene – Kyrkjeveien og Ekornveien.
- Støy innendørs og på uteoppholdsarealene.

I tillegg til dokumentasjon må det legges ved en utomhusplan i søknaden.

## **Konsekvenser av planforslaget**

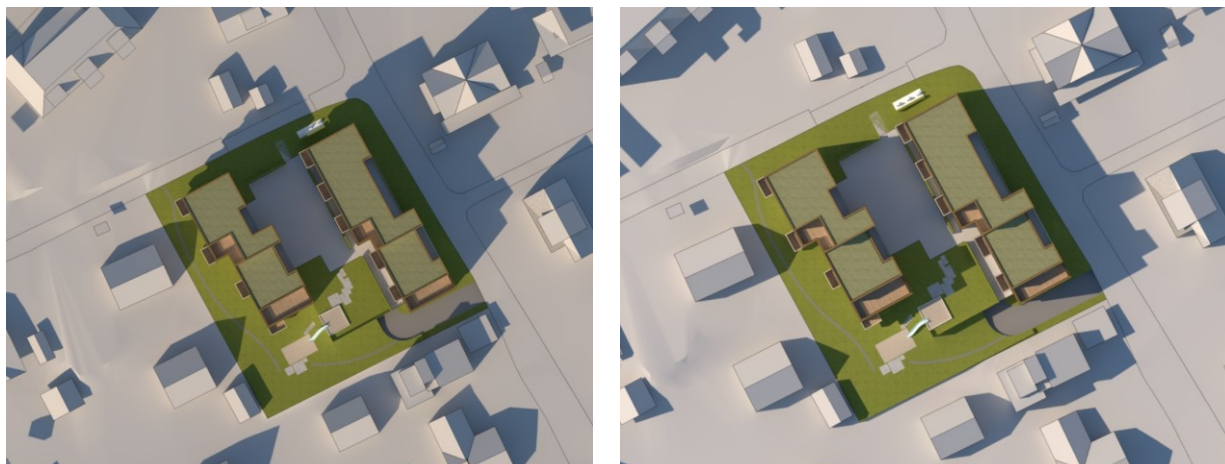
### Stedets karakter og bebyggelse

Eiendommen ligger i et boligområde med småhusbebyggelse på 2 etasjer. Men området grenser også til sentrum i nord. Den planlagte bebyggelsen har mer likhet med sentrumsbebyggelsen enn småhusbebyggelsen, og den vil derfor bli en kontrast i boligområdet. Dette kan bli oppfattet som en forlengelse av sentrum.

For å tilpasse seg omgivelsene trapper bebyggelsen ned fra sentrum og sørover, der bebyggelsen varierer fra 4 til 2 etasjer over parkeringsdekket. Det er planlagt å innarbeide elementer i fasaden som kan møte omkringliggende omgivelser. Bruk av både tegl og tre er aktuelle materialer.

### Sol/skygge

De ordinære tidspunktene for å dokumentere sol/skygge-forholdene er 21. mars kl. 15:00 og 21. juni kl. 18:00.



Bilder: Til venstre sol og skygge 21. mars kl. 15:00. Til høyre sol og skygge 21. juni kl. 18:00.

Planen oppfylder kravene til sol og skygge innenfor planområdet.

Ny bebyggelse vil påvirke sol/skygge-forholdene på naboeiendommene. Generelt blir solforholdene fortsatt gode for naboeiendommene. Uteoppholdsarealet til den ene enheten i tomannsboligen i E Kornveien 12B (gnr/bnr 47/37) berøres mest ved vårjevndøgn 21. mars kl. 15:00. Hagen til den ene boenheten har lite sol, men det er fortsatt sol på terrassen. På sommeren 21. juni kl. 18:00 blir det noe skygge både i E Kornveien 12 (gnr/bnr 47/37) og Ryggjaturveien 14 (gnr/bnr 47/113). I Ryggjaturveien 14 er det hagen som berøres, også for en tomannsbolig.

I vedlagt planbeskrivelse kap. 7.3 er det vist flere tidspunkt med sol- og skyggesimuleringer.

### Trafikk

Utbyggingen av 28 nye boenheter antas å gi ca. 100 turer i døgnet. Kjøremonsteret antas å hovedsakelig gå nordover i Kyrkjeveien. Det er mulig at det blir færre turer pga. nærheten til sentrum og den korte avstanden til kollektivtilbud.

Gjesteparkeringen gir antakelig beskjeden økning i trafikk. De 3 gjesteparkeringsplassene i E Kornveien, er ikke plasserte langt inn i E Kornveien. Det forventes å være lite trafikk i E Kornveien, og at disse parkeringene ikke vil utgjøre noe konflikt.

Det nye fortauet langs Kyrkjeveien er positivt for myke trafikanter og øker trafikksikkerheten.

### Vann og avløp

Utbyggingen vil medføre økt avrenning fra overvann pga. redusert infiltrasjonsmulighet på eiendommen. Det må gjøres avbøtende tiltak for å kompensere for dette, som beskrevet ovenfor under *Overvannshåndtering*.

## Rådmannens vurdering:

Planforslaget er hovedsakelig i tråd med kommuneplanens arealdel 2009-2022. Regionalplanen for Jæren har nyere retningslinjer om lekeplass og parkering, enn kommuneplanen. Regionalplanen har også føringer om utnyttelsesgrad og tetthet. Planforslaget er for det meste i tråd med regionalplanen. Det er et avvik fra disse i planen når det gjelder føringene for lekeplass. Dette er omtalt i saken og nedenfor.

Nytt planforslag har høyere tetthet enn gjeldene plan, og gir mulighet for en høyere bebyggelse. Bebyggelsen vil bli en kontrast i forhold til småhusbebyggelsen. De store volumene vil kaste skygger på naboeiendommene, særlig i vinterhalvåret. Dette var forhold/konsekvenser som ble påpekt i prinsipp-saken (KPU-sak 20/17).

Den ene boenheten i tomannsboligen i E Kornveien 12B er mest berørt av skyggen fra den nye bebyggelsen. Rådmannen mener at det er et minimumskrav at hver naboeiendom fortsatt har noen gode uteområder med sol ved målte tidspunkt. Det er dokumentert at terrassen til boligen i E Kornveien 12B fortsatt har sol ved vårjevndøgn kl. 15:00. Hagen kunne med fordel også hatt bedre solforhold. Likevel har rådmannen forståelse for at bygningsprosjektet må reduseres vesentlig for å oppnå noe bedre solforhold i hagen. Hagen vil fortsatt ha like solforhold som i dag, frem til et sted mellom kl. 12:00 og kl. 15:00 ved vårjevndøgn, jf. skyggeanalysene i kap. 7.3 i planbeskrivelsen (vedlegg 1).

Den regulerte bebyggelsen har en god avtrapping fra sentrumsbebyggelsen til småhusbebyggelsen. I tillegg til tilpasning med omkringliggende bebyggelse, er det fokus på hvordan bebyggelsen møter gaterommene i Kyrkjeveien og E Kornveien. Dette er positivt fordi det tilfører området mer kvalitet. Bebyggelsen virker mer innpasset i området, enn å være «dumpet» tilfeldig på stedet.

Den nye planen har mer fokus på uteromskvaliteter, og at restarealer unngås. Minstekravet på privat uteoppholdsareal er høyere enn hva som er vanlig i slike planer. Felles uterom har mange gode kvaliteter. Plasseringene er gode. Uteoppholdsarealene inviterer andre beboere til området. På den måten tilfører prosjektet noe positivt til hele boligområdet.

Lekeplassene er ikke helt i tråd med retningslinjene i regionalplanen og kommuneplanen. Etter rådmannens vurdering er kravet om kvartalslekeplass på 1500 m<sup>2</sup> som slår inn ved 25 boliger et noe unaturlig «hopp». Det er ikke mulig å oppfylle dette kravet innenfor eiendommen. Å redusere antall boenheter fører heller ikke med seg noen fordeler for lekeområder. I stedet for er rådmannens vurdering at det kan tenkes et alternativt krav. Dette kravet balanserer kravet til nærlekeplass og kvartalslekeplass og antall boenheter. Det er viktig at funksjoner for lek (og opphold) for småbarn og eldre barn/ungdommer ivaretas. Tunet kan oppfattes som et område for vokse, men det kan også være et område for eldre barn/ungdom. Bakgrunnen for denne vurderingen kommer fra arbeidet med nærmiljøprosjektet «UNGROM» hvor ungdomsskoleelever har påpekt mangel på uformelle møtesteder. Etter rådmannens vurdering er det alternativet kravet et godt kompromiss. Dessuten bør det påpekes at uteoppholds- og lekeplassarealene i den nye planen er mye bedre enn planen den erstatter.

På lekeplassen blir ikke tilgangen mellom nivåene universelt utforma. Berørte brukere må ta en omvei rundt for å komme mellom nivåene. Det hadde vært ønskelig med universelt utformet ganglinje direkte mellom nivåene. Det registreres

at det er vanskelig å oppnå dette på en så liten tomt. For øvrig er det tilrettelagt med ganglinjer som er universelt utforma.

Atkomstløsningen og gjesteparkeringen på bakkeplan er vesentlig mer diskre i ny plan sammenlignet med planen som erstattes. Tilrettelegging for sykkel har vært en viktig del av planarbeidet. Det gjenspeiles i høy parkeringsdekning for sykkel, og gode løsninger for sykkel i prosjektet. Rådmannen har lagt opp til å teste en ny løsning for bestemmelser om sykkelparkering. For å koble kravet nærmere mot antall personer, og ikke bare mot boenheter, er det stilt krav om én sykkel per soverom. Dersom det kan høstes gode erfaringer fra dette, kan det bli aktuelt å bruke bestemmelsen som mal i den nye kommuneplanen. Forslaget ble derfor spilt inn i oppstartsmøtet.

I Kyrkjeveien er det en mulighet for å senere kunne tilrettelegge for sykklister. Men valgt avstand på 4,1 meter gjør at det ikke blir en god og trygg sykkelløsning, uten at veibanen forskyves. Det er kun plass til sykkelfelt i veibane på 1,6 meter bredde. En tryggere løsning ville vært å ha plass til 2,2 meter bredt oppheva enveisregulert sykkelvei. Allerede i oppstartsmøtet spilte rådmannen inn at avstanden må hensynta denne muligheten. Siste tilbakemelding til forslagstiller var at det kunne vurderes en avstand på min. 4,5 meter. Rådmannen har vurdert at planforslaget kan sendes på høring for å få framdrift i saken. En justering av byggegrensen skal vurderes til andregangsbehandling.

Rådmannen mener at planforslaget har flere kvaliteter og er bedre enn gjeldene plan. Tetthet og høyder, samt konsekvenser er som forutsatt og forventet i KPU-sak 20/17.

Rådmannen anbefaler at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Saksbehandler: Einar Serigstad

#### **Hvilke planer har dette konsekvenser for:**

[Detaljregulering for Kyrkjeveien 11 gnr/bnr 47/0047 \(Planid 2009002\)](#)

[Områderegulering for Randaberg sentrum \(Planid 2008005\)](#)

#### **Særutskrift:**