

# Saksframlegg

**Arkivsak:** 17/1144-55  
**Sakstittel:** Detaljregulering for Kyrkjeveien 11 gnr/bnr 47/47 -  
2. GANGSBEHANDLING Planid 2017001  
K-kode: L13

**Saken skal behandles av:**  
Kommuneplanutvalget  
Kommunestyret

## Rådmannens tilråding til vedtak:

Randaberg kommune vedtar detaljregulering for Kyrkjeveien 11 gnr/bnr 47/47 i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

## Grunnlagsdokumenter:

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

## Andre dokumenter:

- 11 KPU-sak 15/18 – 1.gangsbehandling av detaljregulering for Kyrkjeveien 11
- 12 KPU-sak 20/17 - Avklaringssak om ny reguleringsplan i Kyrkjeveien 11
- 13 KPU-sak 5/18 - Langsiktig grense for landbruk i kommuneplanen

## Bakgrunnen for saken:

Saken gjelder 2.gangsbehandling av detaljregulering for Kyrkjeveien 11.

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 10. 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 tilsvarer 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,

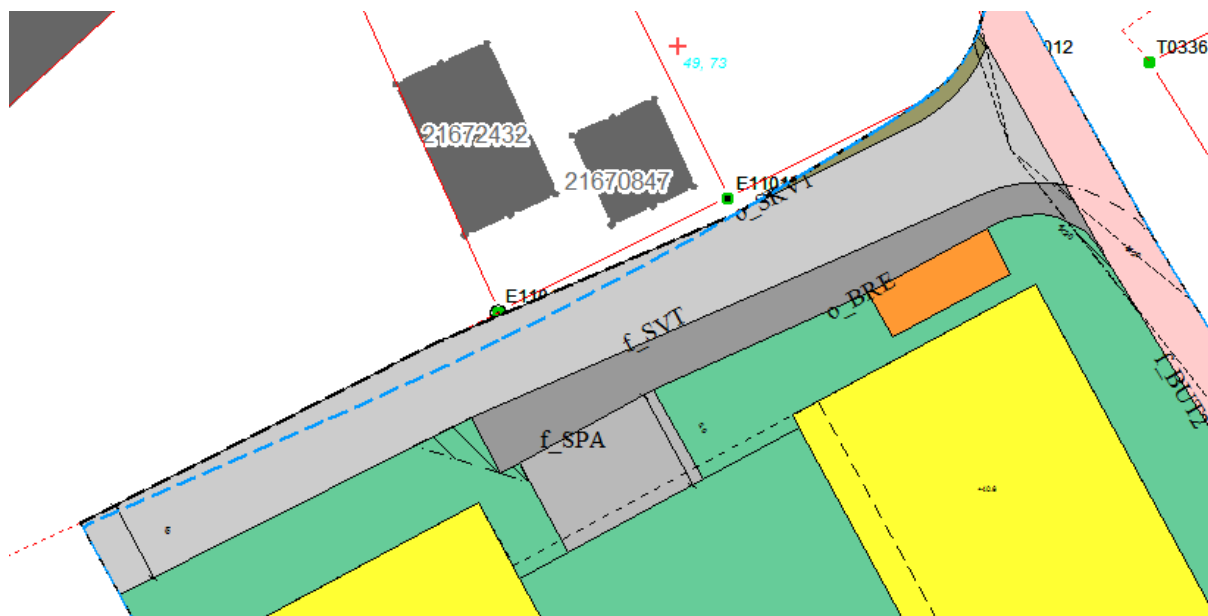
servicefunksjoner, skole, barnehage og kollektivtilbud. Tilstøtende bebyggelse for øvrig er eneboligbebyggelse.

### 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 langs deler av Ekornveien.

Årsaken til utvidelsen skyldes at kjøreveien i Ekornveien ikke ble regulert med min. 4 m bredde. Utvidelsen av plangrensen og vurderingen av konsekvensene ble tydelig belyst i førstegangsbehandlingen (KPU-sak 15/18). Etter høringen er planen revidert. Mot Kyrkjeveien 9 er plangrensen trukket tilbake til opprinnelig varslet grense. Dette for å unngå hekken mellom Kyrkjeveien 11 og Kyrkjeveien 9.



Bilde: Bildet viser hvordan planområdet er utvidet i planforslaget til andregangsbehandling. Opprinnelig/varslet plangrense er vist med tykk blå stiplet linje. Utvidet plangrense er vist med svart stiplet plangrense.

### **Innspill til planen**

Planen ble sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn den 14.3.18 med frist for uttalelse 4. mai 2018. Offentlig ettersyn ble kunngjort i Bygdebladet og Stavanger Aftenblad den 14.3.18.

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

Merknadsdokumentet inneholder også tidligere behandla merknader.

### Kort oppsummering av innspillene til planen:

Fylkeskommunen (Regionalplanavdelingen), Statens vegvesen og Lyse Elnett har ingen merknader. Fylkesmannen kom med faglig råd om at det må lages fullverdig ROS-analyse. Innspillene fra offentlige myndigheter er hensyntatt i revidert planforslag.

Innspillene fra private/naboer handler om sjenanse fra innkjøring til parkeringskjeller, forslag til bestemmelser for å ivareta skolebarn under anleggsarbeidene, og om plassering av hekk i eiendomsgrensen. Etter rådmannens vurdering er valgt parkeringsløsning og avkjørsel en god løsning. En annen løsning ville sannsynligvis gitt flere ulemper for bomiljøet i planen og for omgivelsene rundt. Rådmannen har også påpekt at det virker unaturlig å legge inn bestemmelser om HMS-plan i en så liten plan. Planen er justert for å ivareta hekken i den grad det er mulig.

### **Endringer i planrevisjonen**

Under følger en oppsummering av endringer i plandokumentasjonen etter høringen.

#### Følgende endringer er gjort i plankartet:

- Feltene for boligformål (BBB1 og BBB2) er justert noe i plassering og størrelse. Det er lagt til byggegrense for bygningskroppen. En feil påført kotehøyde for bebyggelsen ble rettet.
- Det er gjort noen små endringer i uteoppholdsarealene (f\_BUT) og lekeområdet (f\_BLK). Arealene er omtrent tilsvarende, men noe mindre enn i forslaget til førstegangsbehandling.
- Innkjøringsveien til parkeringskjelleren (f\_SKV2) har redusert vegbane fra 5 m til 4 m. Området er utvida med ca. 5 m lengde mot lekeplassen.
- Annen veggrunn (f\_SVT) er utvida mot vest langs Ekornveien og det er lagt til frisiktsone som en trafikksikring ved overflateparkeringsplassen (f\_SPA).
- Ekornveien (o\_SKV1) er forskjøvet ca. 0,9 m sørøst nær krysset mot Kyrkjeveien. Ved krysset er arealformålet «annen veggrunn – grøntareal» lagt til mellom o\_SKV1 og plangrensen.
- Avstanden mellom område avsatt til nedsenkbare avfallsstasjoner (o\_BRE) og BBB1 er redusert fra ca. 1,6 m til 1,0 m.
- Avstanden mellom BBB1 og annen veggrunn (o\_SVT) er redusert fra 4 m til 3,5 m.
- Avstanden mellom kjøreveikant/plangrensen mot Kyrkjeveien og BBB1 er utvida til 4,5 m.
- Avstanden fra formåls grensen mot vest er redusert fra 4,5 m til 4,0 m. Det er kun balkonger som kan bygges ut til denne formåls grensen. Bygningskroppen har en avstand på ca. 5,5 m mot vest.

#### Følgende bestemmelser er revidert:

- § 3: La til rekkefølgekrav om å etablere fordrøyningsanlegg for overvannshåndtering.
- § 5: Endringer i høydebestemmelsene. Gesimskassen reduseres fra 3 m over påført høyde på plankartet til 1,2 m. Det er lagt til mulighet for gjennomiktig rekkverk med overskridelse på 1,2 m.

- § 5.1: La til bestemmelse om mulighet for private uteoppholdsarealer/balkonger utenfor byggegrensene som er vist i feltene BBB1 og BBB2.
- § 5.1: Bruksarealet er økt i BBB1 fra 1550 m2 til 1700 m2, og i BBB2 fra 1250 m2 til 1350 m2. Årsaken skyldes endringer i detaljprosjekteringen av bebyggelsen hvor blant annet endringer i balkongene gir mer areal som teller med i bruksarealet i henhold til [veileder for Grad av utnytting](#). Hoveddrammene er fortsatt tilsvarende opprinnelig planforslag.
- § 5.1: Mulighet for leilighet over to etasjer ned i kjeller i BBB2 utgår.
- § 5.1: Det er spesifisert at arealer i underetasje ikke regnes med i tillatt BRA for BBB1 og BB2. Bestemmelsen er kun en presisering, uten noen praktisk endring fra forrige versjon.
- § 5.1: Det er lagt inn krav til flatt tak og grønne takflater med hensyn på fordrøyning.
- § 5.3: Mindre presiseringer om hvilke arealer minste uteoppholdsareal (MUA) gjelder for, inklusive hvilke som telles ved %-solbelysning. Krav om sykkelrampe fra p-kjeller opp mot Ekornveien utgår, men erstattes av nytt krav. Nytt krav er utgang mot vest fra underetasjen.
- § 6.1: La til bestemmelse om at kjørevegbredden i i avkjørselen til p-kjelleren (f\_SKV2) skal være 4 m bred. Det skal sikres oppstillingsplass for brannbil i området.
- § 7.2: Areal til fellesrom utvides fra 80 m2 BRA til 100 m2 BRA. Mulighet for leilighet i dette arealet utgår, som nevnt ovenfor. Årsaken skyldes at fellesrommet er mer aktuelt å etablere.

#### Følgende endringer er gjort i planbeskrivelsen:

Kap. 6.1.1, 6.2.3, 6.3.2, 6.5.2, 6.8.1, 6.8.2, 6.8.3, 6.11 og 6.12 er oppdaterte i tråd med endringene i plankartet og bestemmelsene, samt tilknytningen til ROS-analysen.

#### Nytt plandokument – ROS-analyse:

Det er utarbeida ROS-analyse for planforslaget. Analysen trekker frem forholdene: trafiksikkerhet, brann og overvannshåndtering. Skadereduserende tiltak er beskrevet. Disse er fulgt opp i bestemmelsene og plankartet.

#### **Planforslaget**

Beskrivelsen av planforslaget er revidert i tråd med justeringene av plandokumentasjonen.



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 Ekorneveien x Kyrkjeveien. Private uteoppholdsareal/balkonger kan etableres utenfor byggegrensene som er viste på plankartet. Hele bygningsmassen, inkludert balkonger, må være innenfor feltene BBB1 og BBB2. Underetasjen må være innenfor bestemmelsesområdet #1.

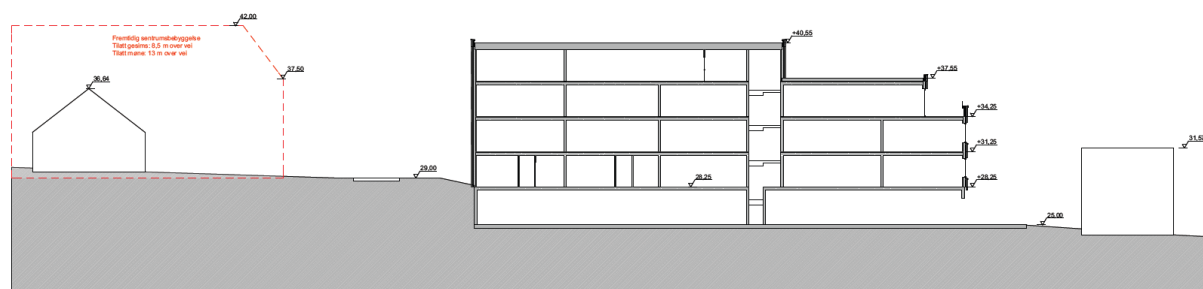




Bilde: Utsnitt fra plankartet. Bestemmelsesområdet #1 er uthevet med rød stiplet linje.

Det kan etableres et fellesareal/-rom for alle leilighetene/beboerne i underetasjen i BBB2 mot lekeplassen BLK.

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



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 1700 m<sup>2</sup> BRA. Feltet BBB2 er lagt til rette for 12 leiligheter med tillatt utnyttelse på 1350 m<sup>2</sup> BRA. Utnyttelsen for BBB1 og BBB2 er 95 %-BRA. Dersom overflateparkering og underetasjen tas med i beregningen, er utnyttelsesgraden på 142 %-BRA. Dette er omtrent i tråd med regionalplan for Jæren sine retningslinjer til utnyttelsesgrad.

Byggeavstanden mot naboeiendommene i vest er ca. 4,0 meter. Mot sør er minste byggeavstand ca. 6,3 meter. Byggeavstanden mot Ekorneveien i nord er ca. 4 meter ved BBB2 og ca. 3,5 m ved BBB1. Byggeavstanden mot Kyrkjeveien er 4,5 meter. Intensjonen med byggeavstanden mot Kyrkjeveien er for å ha mulighet/anledning til å kunne utvide veianlegget senere med tanke på syklist. Avstanden sikrer en fremtidig mulighet for å kunne etablere en 2,2 meter bred oppheva enveisregulert sykkelvei.

### 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. 440 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) utgjør arealene som kreves for å oppfylle kravet.

Regionalplanen og kommuneplanen har både arealkrav og utformingskrav til uteoppholdsareal. Føringerne 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 basert på planforslaget fra førstegangsbehandlingen. Blå stiplet strek markerer omriss av «gode utearealer».

Det er flere uteområder i prosjektet. Langs Kyrkjeveien skal det beplantes i felt BUT2. Mot nabobebyggelsen er det noen «striper» (BUT3 og SKV2) 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.

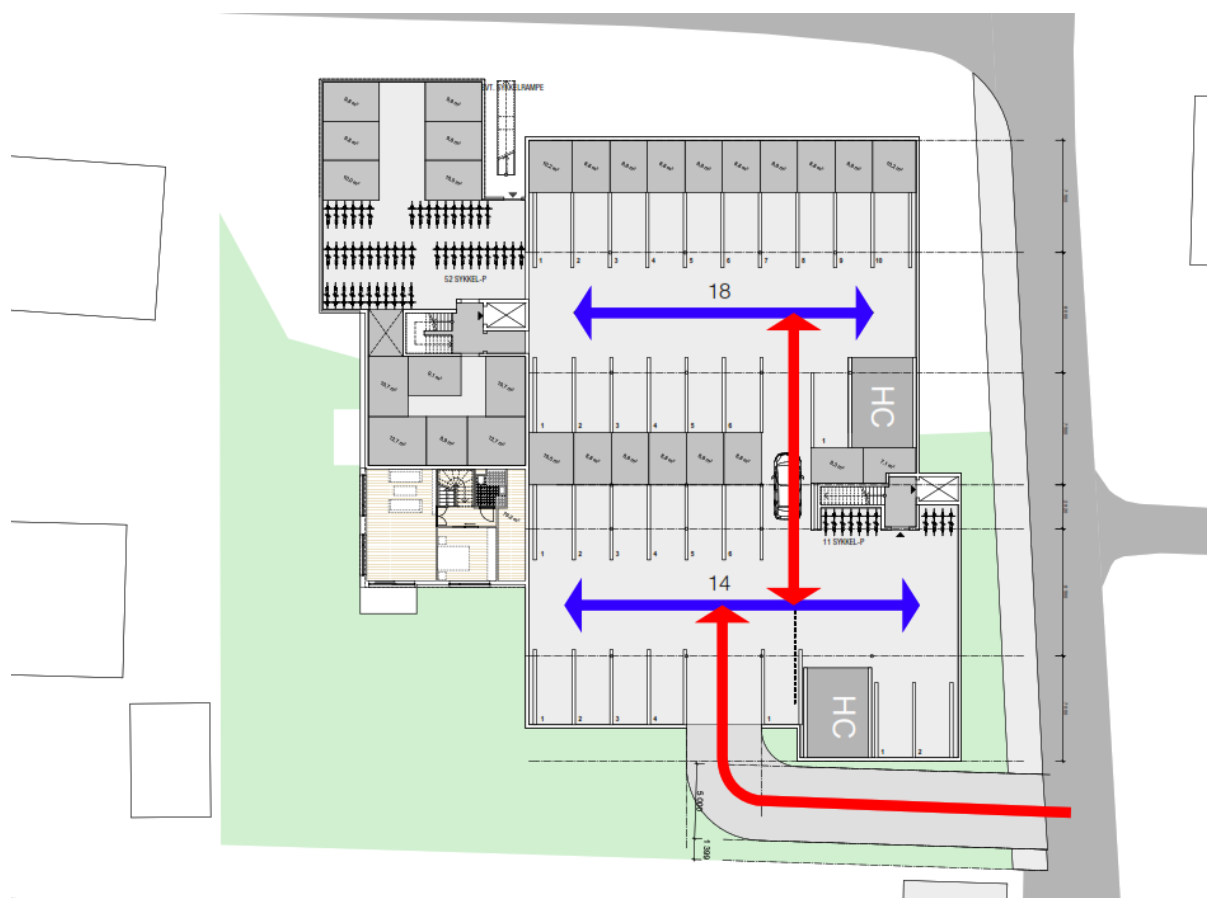
I bestemmelsene er det krav til sol/skygge på uteoppholdsarealene. Det skal være min. 50% sol ved vårjevndøgn kl. 15:00 på det samlede arealet for uteoppholdsareal. For lekeplassen er det et tilleggskrav om at den skal ha min. 75% sol ved vårjevndøgn kl. 15:00.

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 skal etableres en utgang for sykler i underetasje ut mot vest (BUT3). 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.

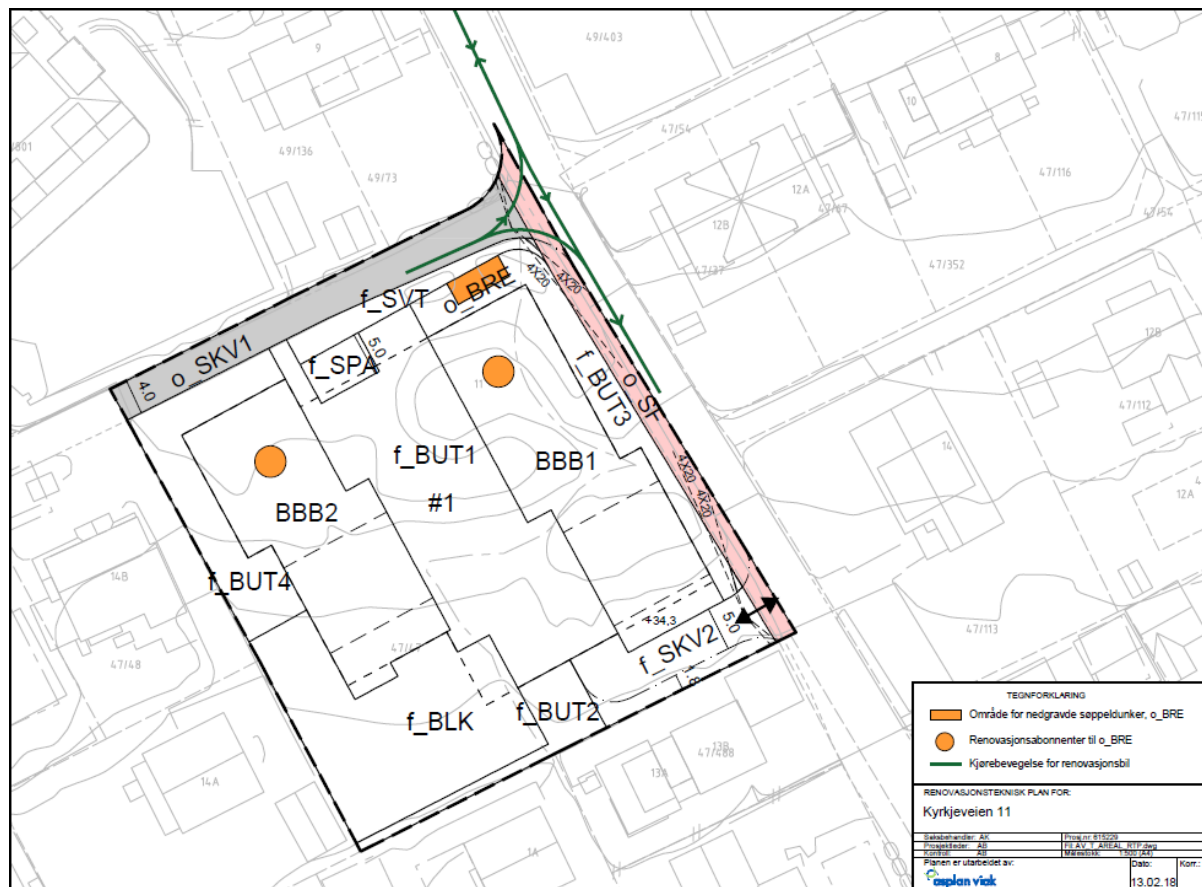
Det er krav om 1 bilparkeringsplass per boenhet og 0,25 p-plasser per boenhet for gjester. Det vil si totalt 35 p-plasser i prosjektet, hvor 7 av plassene er for gjester. Bestemmelsene ivaretar også HC-parkering og lademulighet for elbil. Bilparkeringen må være i anlegg under bakken innenfor angitt bestemmelsesområde i plankartet. Det er satt av 3 p-plasser for gjester på bakkenivå med atkomst fra Ekorneveien.

Parkeringskjelleren 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 kjørebeggele for renovasjonsbil.

## Overvannshåndtering

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

Videre krever bestemmelsene at håndteringen av overvann, vann og avløp skal dokumenteres i rammesøknaden. VA-norm for Randaberg stiller også 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 og fordrøyningsanlegg
- Alle parkeringsplasser

Disse er tilsvarende planen som erstattes. Kravet om å etablere fordrøyningsanlegg er nytt.

## 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**

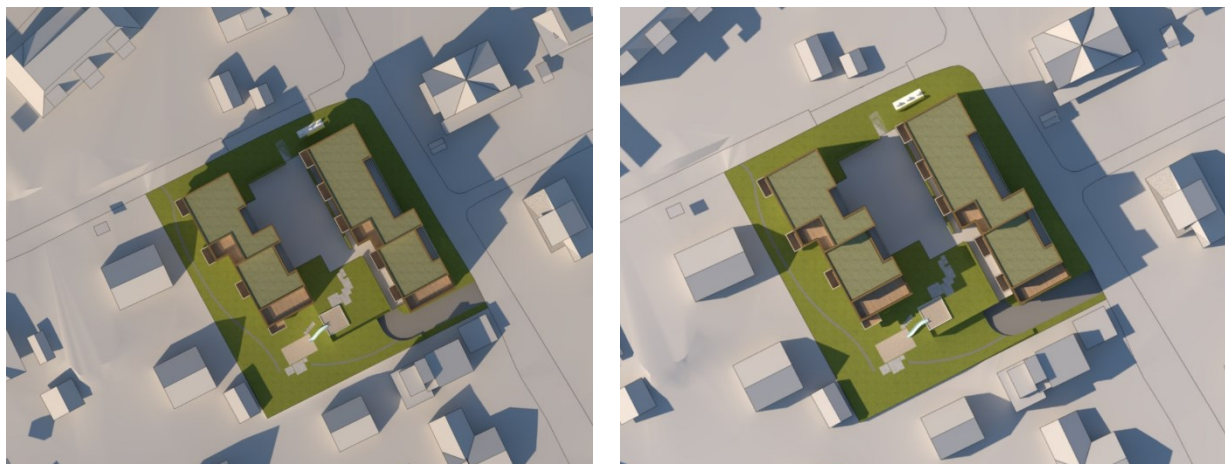
### Stedets karakter og bebyggelse

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 oppfyller 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 Ryggjatunveien 14 (gnr/bnr 47/113). I Ryggjatunveien 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 i detaljreguleringsplanen fra regionalplanen og kommuneplanen 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).

Det er valgt flatt tak. Takformen er også flat i den gamle planen. Ny plan introduserer sånnsett ikke et nytt element. Likevel kunne det med fordel vært saltak istedenfor flatt tak. Dette ville gitt en bedre tilpasning til omgivelsene. Men det er én av flere tilpasningsmåter. 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. Istedenfor 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.

Byggeavstanden mot Kyrkjeveien er på 4,5 m. Dette gir gode muligheter for å etablere en trygg og god sykkelløsning uten å forskyve veibanen. Avstanden mot vest er redusert fra 4,5 m til 4 m. Dette vurderes å ha liten konsekvens med hensyn på sjenanse mot naboeiendom.

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

Rådmannen anbefaler at planen vedtas.

Saksbehandler: Einar Serigstad  
Tjenesteområdesjef: Tonje Doolan

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

[Detaljregulering for Kyrkjeveien 11 gnr/bnr 47/0047 \(Planid 2009002\)](#)  
[Områderegulering for Randaberg sentrum \(Planid 2008005\)](#)

#### **Særutskrift:**