

# Planinitiativ

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

**Planinitiativ for** Gnr/bnr 48/44 / Turkisveien 1 / 4070 Randaberg / Grødem

Utarbeidet av Mestergruppen Arkitekter AS

Datert 12.11.2020

## Ansvarlige

Fagkyndig	Firma	Mestergruppen Arkitekter AS
	Kontaktperson	Kristoffer Bakk Thørud
	E-post	kbt@mgarkitekter.no
	Telefon	91 51 04 15
Forslagstiller	Firma	Byggefirma Tunge AS
	Kontaktperson	Kim Ivan Tunge
	E-post	kimivan@tunge.no
	Telefon	93 01 74 05
Hjemmelshaver	Navn	Byggefirma Tunge AS
	E-post / Telefon	

## Informasjon om planinitiativet

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

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

- Hensikten med planen  
Hensikten med planen er å omregulere eiendom 48/44, Turkisveien 1, fra barnehageformål til boligformål, og legge til rette for bygging av lavblokk med parkeringskjeller.
- Fremtidig arealformål  
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse.

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

#### Planavgrensning og lokalisering

Planområdet ligger sentralt på Grødem, med utsikt mot Byfjorden i nord og vest. Planområdet omfatter eiendom 48/44 og er på 1,95 daa.



## Beskrivelse av planområdet

### *Dagens arealbruk*

På tomten lå det tidligere en kommunal barnehage, Grødem barnehage, som nå er revet. Det som er igjen på tomten er parkeringsplassen til barnehagen i nordøst, en gjesteparkering mot sør, og en gapahuk i det sørøstre hjørnet. Ut over det er tomten rensket og planert.

### *Eiendomsforhold og tilstøtende arealbruk*

Eiendommen ble solgt av Randaberg kommune til Byggfirma Tunge AS tidligere i 2020. Tomten ligger omkranset av boligbebyggelse i ulik konsentrasjon. Langs grensen i sør går Turkisveien, og langs østgrensen går Smaragdbakken. På østsiden av Smaragdbakken ligger en sandlekeplass.

### *Stedets karakter*

Planområdet ligger i et etablert boligfelt med bebyggelse hovedsakelig etablert fra slutten av 1970-tallet, men har gjennomgått konstant utvikling siden den gang.

### *Bebyggelse og struktur*

Bebyggelsen består av eneboliger, kjedete eneboliger, vertikaldelte tomannsboliger og rekkehus. Vest og sør for planområdet er det en konsentrert boligstruktur med rekkehus, tomannsboliger og kjedete eneboliger. Øst og nord for planområdet er det eneboligstruktur med noe mer luft mellom husene. I Krystallveien, sør for planområdet, er det en terrasseblokk med fem enheter, og over matbutikken i Torvmyrveien 44 er det en boligblokk med 22 leiligheter.

Bebyggelsen har for det meste saltak med varierende møneretning i en organisk gatestruktur. Vest og sør for planområdet er det noen boliger med pulttak. Høyden på bebyggelsen varierer, noen boliger er i 2/2,5 etasjer med underetasje/sokkel og noen er i 1/1,5 etasjer med underetasje/sokkel.

Mot nord øst i Rubinveien er det et nylig regulert byggefelt, hvor det tidligere var friområde i 100-meters beltet. Bebyggelsen er moderne med høy tetthet oppå en parkeringskjeller.

## Landskap

En del av steds- og landskapsanalysen for tomten ble gjennomgått på skissemøte med Randaberg kommune den 29.april 2020.



### Analyse av nærområdet/omgivelsene.

Boligfeltet og planområdet ligger i hellende terreng ned mot sjøen i nord. Fra planområdet kan man se helt til Bokn på nordsiden av Boknafjorden.

Fra planområdet er det ca. 120 m ned til sjøkanten og turvei som går langs Byfjorden. Innenfor en radius på 300 m ligger Grødem barne- og ungdomsskole, Coop Prix Randaberg og Grødem kirke. Øst for planområdet ligger en sandlekeplass, og innenfor radiusen på 300 m er det sju andre lekeplasser, i tillegg til skolens uteområde med apparater og grusbane. Det er 100m i luftlinje til bussholdeplass i Krystallveien, ca.250m i ganglinje.

### Kulturminner (jf. Kulturminnesøk, Temakart Rogaland)

Det er ikke registrert kulturminner i Temakart Rogaland innenfor eller i umiddelbar nærhet til planområdet. Området har også vært bebyggt tidligere.

### Naturmangfold (jf. Naturbase, Temakart Rogaland)

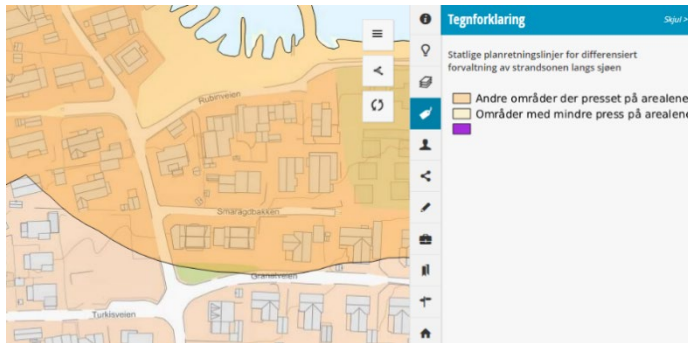
Innenfor planområdet er det ikke markerte funn innenfor eller i umiddelbar nærhet til planområdet i forhold til naturmangfold i Temakart Rogaland eller i karttjenesten til Artsdatabanken. Det er ønskelig å ta vare på eksisterende vegetasjon i form av den store bjørken på tomten.

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

### Ev. forholdet til overordna planer og føringer

- Nasjonale forventninger

- Statlige planbestemmelser (SPB) og planretningslinjer (SPR)
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Eventuell fortetting i eksisterende områder forutsettes godkjent i oppdatert kommuneplan og reguleringsplan, og skal ikke være i strid med de statlige planretningslinjene.



100-metersbelte, utsnitt fra Temakart Rogaland

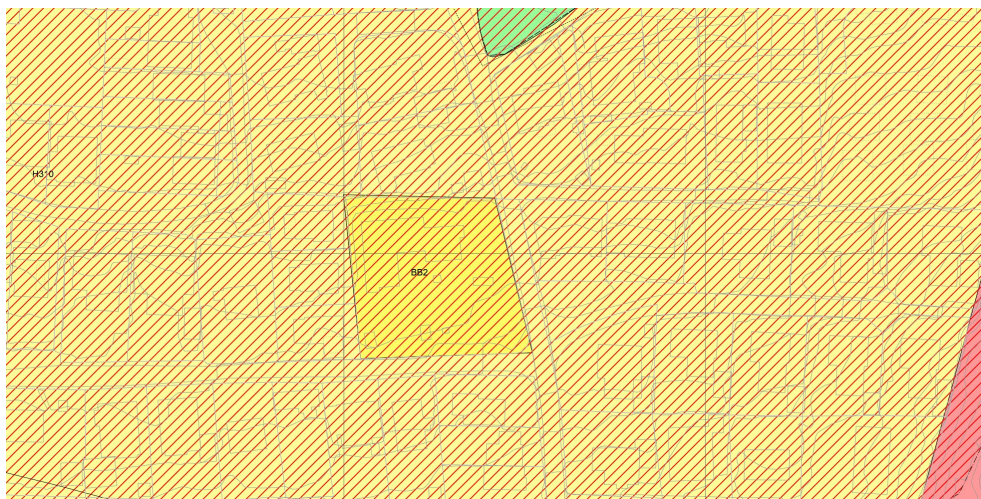
- Regionalplan for Jæren

2013-2040 (RPJ)

- Regionalplan for Jæren 2050 (vedtatt 12.06.2019)

### Forholdet til kommuneplan

Kommuneplan 2018-2030, vedtatt i kommunestyret 20.06.2019, er gjeldende for planområdet. I gjeldende plan er tomten markert med formålet framtidig boligområde, BB2, og ligger inn under hensynssonen H310, ras- og skredfare.



Skjermbilde av kommuneplankart fra Smartkommune

Planområdet ligger innenfor hensynssone H310 med fare for større kvikkleireskred, eller område med rasfare. Før tiltak kan tillates skal tilstrekkelig sikkerhet dokumenteres, og det skal gjøres geoteknisk vurdering. Krav om egen fagkyndig utredning kan utgå dersom tiltak/dokumentasjon på naboeiendommer, eller andre forhold kan påvise lav sannsynlighet for fare. Ved påvist kvikkleire, må områdets stabilitet dokumenteres. Geoteknisk dokumentasjon må vise tilfredsstillende sikkerhet både i anleggsfasen og permanent. Kan ikke fare for kvikkleireskred

avkrefte, må områdets stabilitet og egnethet for utbygging dokumenteres av en geoteknisk fagkyndig.

Utnyttelsesgrad ved nye planer skal bl.a. ta hensyn til beliggenhet, omkringliggende bebyggelse og landskap. Retningslinje for boligtetthet er min. 6 boenheter/daa nært hovedkollektivtrasé, og 4 boenheter/daa for øvrige områder. Volum og høyder skal ta hensyn til landskap og nabobebyggelse, spesielt solforhold, utsikt, sjenanse og annen påvirkning for eget og omkringliggende område, samt proporsjoner mellom bebyggelse og gate-/uterom.

Det er krav om min. felles uteoppholdsareal, MUA, på 30 m<sup>2</sup>/boenhet. For leiligheter er det krav om privat uteoppholdsareal på 8 m<sup>2</sup>/boenhet. Uteoppholdsareal skal ha 50% sol ved vårjevndøgn kl.15.00. For reguleringsplaner skal det lages solstudier for vårjevndøgn kl. 12.00 og 15.00, og sommersolverv kl. 12.00, 15.00 og 18.00.

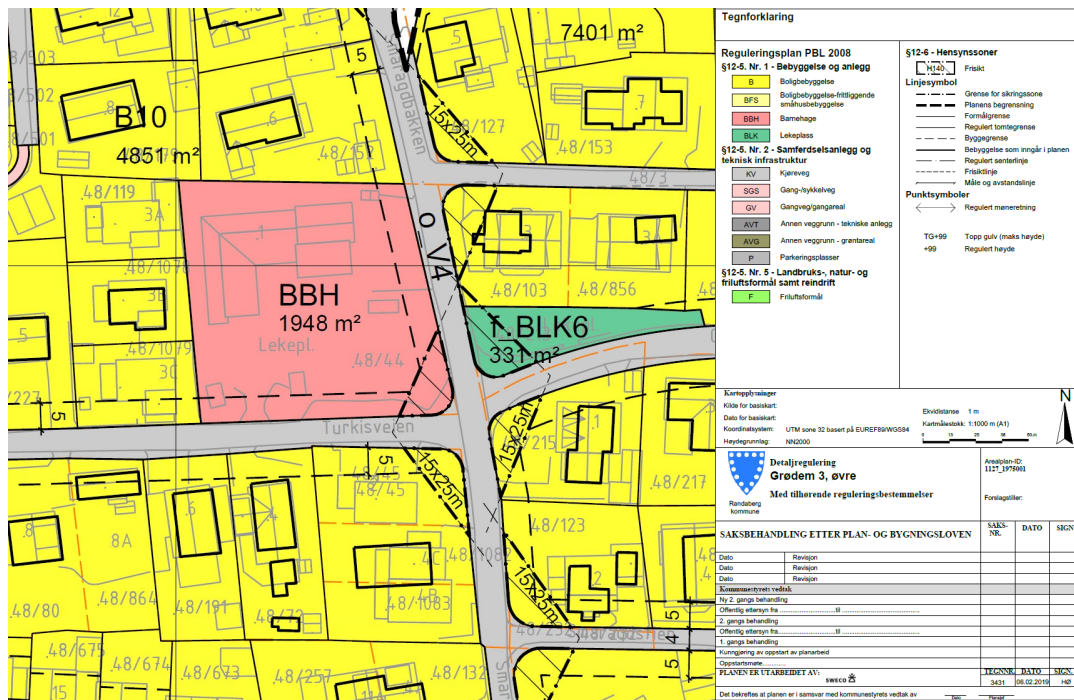
I lekeplassnormen er nærlekeplass for 1-25 boliger. Den skal være 150 m<sup>2</sup>, med maks avstand til bolig på 50 m og ha 75% sol ved vårjevndøgn kl. 15.00. Lekeplassen kan inngå i MUA. Kvartalslekeplass innenfor 100-150 m, kan vurderes som erstatning for nærlekeplass i planområdet. Kvaliteter tilsvarende kostnad for nærlekeplass tilføres da eksisterende kvartalslekeplass.

Boligområder skal ha varierte boligtyper. Maks 20% av nye boenheter kan være mindre enn 60 m<sup>2</sup> og min. 15% av blokkleiligheter skal ha minst 3 soverom. For boliger skal det være minst 1 sykkelparkering per boenhet + 1 per soverom i tillegg, og 0,5 gjesteparkering. Maks 1,2 bilparkering inkludert gjesteparkering/boenhet for blokk 300 m langs hovedkollektivtrase på Grødem. Minst 5% av parkeringsplasser i felles parkeringsanlegg skal være tilrettelagt for bevegelsehemmede. Parkeringsplassene skal ha ladepunkt for elbil.

Overvann skal håndteres på egen tomt og ikke øke belastningen på eksisterende avløpssystem. Reguleringsplaner skal identifisere, dimensjonere og sikre arealer for lokal overvannsdiskonering og flomveier. I reguleringsplaner skal det inngå rammeplan for vann og avløp. Blågrønn faktor er 0,7 og det skal søkes å tilrettelegge for åpen overvannshåndtering.

### **Forholdet til eventuelle reguleringsplaner og retningslinjer**

Detaljregulering for Grødem 3, øvre, planID 1127 1975001, vedtatt 27.02.1975, er gjeldende regulering for planområdet. Det er foretatt mindre endringer av reguleringsplanen i oktober 2018 og februar 20019. I gjeldende regulering er planområdet regulert til barnehage.



Utsnitt fra gjeldende reguleringsplankart.

Innen for gjeldende plan er det bare regulert inn boligbebyggelse (rekke/kjede/e.l.) og frittliggende småhusbebyggelse. I reguleringsbestemmelsene står det at bolighus skal ha saltak, og plassering og møneretning skal være som vist i plankartet.

**Forholdet til eventuelt pågående planarbeid**

Kommunen har planer om å legge fortau langs Smaragdveien.

Regionalplan for Jæren 2050 del 2 har ligget ute på høring med høringsfrist 20.06.2020. Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke (regionalplanen) ble vedtatt i fylkestinget i Rogaland 20. oktober 2020. Planen erstatter Regionalplan for Jæren 2013-2040 og Regionalplan for Jæren 2050 del 1 (vedtatt 2019).

Det opplyses at kommune har planer om å anlegge fortau langs Smaragdbakken.

Vi er ikke kjent med at det pågår annet planarbeid i området.



veien og inn på den nordvestre langsiden av bygget. I tillegg til biloppstillingsplasser for leilighetene blir det her boder og sykkelparkering. For at gjester skal slippe å bruke parkeringskjelleren, eller parkere i gaten, legges det opp til å oppretholde barnehagen sin gjesteparkering i sør. Denne dimensjoneres for 2-3 biler.

Mot sør er det tenkt et felles uteområde med gode solforhold. Her er tanken at det kan anlegges en felles kjøkkenhage, lekeområde og samlingssted for beboerne. I dette området vil det bli noe høydeforskjell mellom Turkisveien og inngangen til første etasje i lavblokken. Det tenkes å sette opp en mur for å ta opp noe av høydeforskjellen, og som kan fungere som et opphøyet bed hvor det kan være kjøkkenhage. Intensjonen er å beholde den store bjørken som står på denne delen av planområdet.

Planforslaget vil ta hensyn til kommunens planer om å anlegge 2 m fortau langs Smaragdbakken. Samt den frisktssonen mellom Turkisveien og Smaragdveien. Det legges opp til en grønn buffersone mot nabobebyggelsen i vest og nord.

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

- *Hvordan forholder prosjektet seg til analysen av området/nærområdet?*

Bebyggelsens plassering planlegges plassert slik at sol og utsiktsforhold optimaliseres.

Den planlagte bebyggelsen følger kommuneplanens bestemmelse (punkt 6.4) om at boligområder skal ha varierte boligtyper. Det er mest enebolig- og rekkehusbebyggelse i dette området. Foreslått bebyggelse vil gi et tilbud til de som f.eks. ønsker å bo i mindre boenheter, eller en enklere livsstil med mindre vedlikeholdsansvar.

- *Hvilke virkninger har prosjektet utenfor planområdet?*

Planlagt bebyggelse i form av en lavblokk vil skille seg noe ut fra omkringliggende bebyggelse. Høydevirkningen på bygget er redusert ved å plassere 1.etasje 2m under Turkisveien. Topp gesims på inntrukket 3.etasje er satt til 18,5. Det er fortsatt 0,5m under mønehøyden for Smaragdbakken 3, rett over gaten mot øst, og Turkisveien 4 mot nord. Utformingen av bebyggelsen er tenkt slik at den ikke skal virke for massiv/dominerende i forhold til omkringliggende bebyggelse.

Planlagt bebyggelse blir noe høyere enn barnehagen som lå der før. Med et vridd bygningsvolum blir omrisset av lavblokken mindre for boligene i sør, og vil ikke ta like mye av utsiktens som om den lå rett nord-sør. Det er dessverre slik dersom vi skal ha en bærekraftig fortetting av bebygde områder at noen siktlinjer vil endres. Slik foreslått bebyggelse er plassert vil det ikke gi vesentlige skyggevirkninger på omkringliggende bebyggelse i tidsrom og årstid hvor det er naturlig å være ute.

- *Aktuelle utredningstema selv om planen ikke utløser krav til konsekvensutredning (KU).*
  - Grunnforhold
  - Sol/skygge
  - Blågrønn faktor



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

Følgende bør minimum kommenteres:

- *Ras og flom*: Planområdet ligger under marin grense (Temakart Rogaland) og i hensynsone H310 med fare for større kvikkleireskred, eller område med rasfare. I ROS-analysen med konsekvensutredning for kommuneplanen, vedrørende endring fra barnehage til boligformål, kommenteres det at forholdene rundt faren for kvikkleire må avklares i detaljreguleringsplan.
- *Virksomhet med fare for brann og eksplosjonsfare, samt utslipp*: Det er industriområder i Dusavik og Mekjarvik.
- *Trafikksikkerhet*: Planen vil medføre forbedring i trafikkforholdene for nabolaget. Barnehagen som lå der før førte til mye biltrafikk to travle tidspunkt av dagen. Den nye bebyggelsen vil også føre til bedre frisikt mellom Turkisveien og Smaragdbakken. Samt at vi setter av areal til fremtidig fortau langs smaragdveien.
- *Forurensning (støy og luft)*: Ingen spesielle støy- eller forurensningskilder.

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

Krever planen konsekvensutredning og ev. utarbeidelse av planprogram?

(Jf. forskrift om konsekvensutredninger [§ 6](#) og [§ 8](#)).

I kommuneplanen er planområdet vist som boligformål. Omreguleringen som det legges opp til i dette planinitiativet er i overenstemmelse med overordnede planer om boligformål. Det vurderes å ikke være krav om konsekvensutredning etter §6 punkt b).

I kommuneplanens ROS-analyse med konsekvensutredning konkluderes det med at det ikke er kritiske forhold til endring av arealformål fra barnehage til boligbebyggelse. Konsekvensutredningen viser at det ikke vil få vesentlig virkning for miljø eller samfunn å omregulere planområdet fra barnehage til boligformål. Etter §8 er det vurdert at det ikke er krav om konsekvensutredning for planforslaget.

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

Utover naboer til planområdet anser vi ikke at det er vesentlige interesser som berøres av planinitiativet. Naboer vil bli varslet i henhold til plan- og bygningsloven. Det åpnes for å ha et informasjonsmøte for naboer og berørte parter dersom det lar seg gjennomføre med tanke på smittevernhensyn, eventuelt å avholde et digitalt møte. I tillegg til naboer varsles også offentlige instanser og eventuelle vell-lag/beboerforeninger. Hvem som skal varsles vil fremkomme av liste i startpakken tilsendt fra Randaberg kommune.

## Vedlegg

Vedlegg til planinitiativet:

1. Stedsanalyse
2. Illustrasjonsplan