



---

Arkivsak-dok. 20/01937-7  
Saksbehandler Olav Asbjørn Thorsberg  
Ansvarlig kommunalsjef: Tonje Kvammen Doolan

Saksgang	Møtedato	
Kommuneplanutvalget	26.11.2020	33/20

---

## Saksframlegg

### Endring av plan - Detaljregulering av Valahaug boligområde, planid 2012009

#### Rådmannens innstilling:

Randaberg kommune vedtar følgende endringer i detaljregulering av Valahaug boligområde, planid 2012009:

1. f\_L5 flyttes som vist på plankart, datert 24.6.2020
2. f\_L6 og byggegrensen for bygg 4 justeres som vist på plankart, datert 24.6.2020.
3. f\_P1 og f\_L3 justeres som vist på plankart, datert 24.6.2020.
4. Følgende tekst legges til i bestemmelse § 4.5: (...) *f\_AVG3 skal opparbeides med grønne flater der det ikke er mur eller eventuelle harde flater for brannbil. Det skal også etableres vegetasjon i form av allé eller busker.*
5. Bestemmelse § 3.61 endres til følgende: *Det tillates oppført leilighetsbygg utformet som småhusbebyggelse eller småhusbebyggelse i 3 etasjer over terreng, innenfor byggegrensen. Det tillates minimum 8 boenheter og maksimum 18 boenheter.*
6. Tekniske endringer gjøres for å sikre at bestemmelser og plankart samsvarer:
  - a. Bestemmelse 4.5 under Parkering omnummeres til 4.6.
  - b. Bestemmelse 7.8 endres til: *Kvartalslekeplass innenfor o\_FR1 skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse, BB2, BK1, BK2, BK3, BK4, BK5, BK6, BK7 og BK8 kan gis.*
  - c. Bestemmelse 7.9 endres til: *f\_FR2 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelser for BK1.*
  - d. Bestemmelse 7.10 endres til: *f\_FR3 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelser for BK2 bygg 3.*

#### Bakgrunn for saken:

Detaljregulering av Valahaug boligområde, planid 2012009, ble vedtatt i 2015. I etterkant er planen endret en gang i 2018.

Sweco Norge AS har, på vegne av Valahaug AS, søkt om en reguleringsendring for å tilpasse prosjektet i forhold til terrenget.

### Denne saken er knyttet til FN's bærekraftsmål:



[Bærekraftige byer og samfunn](#)

Delmål:



11.7)

Innen 2030 sørge for at alle, særlig kvinner og barn, eldre og personer med nedsatt funksjonsevne, har tilgang til trygge, inkluderende og tilgjengelige grøntområder og offentlige rom

### Denne saken er knyttet til følgende planer:

Detaljregulering av Valahaug boligområde, planid 2012009

### Saksopplysninger:

Sweco har, med utgangspunkt i vedtatt reguleringsplan, utarbeidet tekniske planer. I forbindelse med detaljprosjekteringen av dette prosjektet ønskes det å foreta noen mindre endringer for å legge til rette for optimale løsninger for lekeområdene på grunn av utfordringer med høydeforskjeller og fjellskjæring. I tillegg ønsker forslagsstiller å endre litt på plassering av carporter ved felt BK7 og BK8. Det foreslås totalt tre endringer i plankartet, samt to endringer i bestemmelsene.

Det vises til vedlagt beskrivelse av foreslåtte endringer for ytterligere informasjon. I det følgende gis det et lite sammendrag.

#### Flytte lekeplass

Det foreslås å flytte lekeplass f\_L5, for å få en plassering som krever mindre og lavere murer. I tillegg vil den plasseres mer åpent og ikke så tett på nabo i øst. Avstanden til eksisterende boliger blir noe større, men avstandskrav fra boligene er fremdeles ivaretatt.

#### Justere lekeplass

Det foreslås å legge om turveitrasé langs blokk nr. 4 (Valen 7), slik at denne legges på nedsiden av mur, som tar opp det meste av høydeforskjellen opp til lekeplassen f\_L5. Ved å benytte fjellskjæringen til å ta opp det meste av høydeforskjellen, er det ikke plass til både sti og trapp. Men det er fortsatt en forbindelse til grøntområdene i nord via en trapp. Det foreslås å justere

formen på lekeplassen f\_L6 i forhold til dette, samt å trekke inn byggegrensen til blokk 4, som er bygget.

#### Endre parkering

Det foreslås å skråstille parkeringen/carpportene på fellesparkeringen for BK7 og BK8. Dette er for å gi plass til å ta opp høydeforskjellene opp til trafo og søppelkonteinere, det vil si få plass til en mur opp mot disse. Dette reduserer arealet til lekeplassen (f\_L3) med 30 kvm, men det kompenseres med at areal innenfor annen veggrunn (f\_AVG3) blir sikret med grønne innslag, ved at følgende setning legges til i bestemmelsene: [...] *Arealet til f\_AVG3 skal opparbeides med grønne flater der det ikke er mur eller eventuelle harde flater for brannbil. Det skal også etableres vegetasjon i form av allé eller busker.*

#### Endre bestemmelse for bygg 4

Det foreslås å justere antall boenheter i bestemmelsene, siden det er bygget 3 færre enheter i blokk 3, og 4 enheter flere i blokk 4. Det ble gitt dispensasjon for 15 boenheter i blokk 4 i rammetillatelsen, gitt 21.9.2016. I etterkant er antallet leiligheter endret til 18 for blokk 4. Totalt blir dette 1 enhet mer enn i gjeldende bestemmelser for delfelt BB2. Bestemmelsen er foreslått endret til. [...] *Det tillates inntil minimum 8 boenheter og maksimum 18 boenheter.*

#### Merknader

Forslag til endring ble sendt til Rogaland fylkeskommune, Fylkesmannen i Rogaland og naboer på høring i perioden 9.9.-2.10.2020. Det kom inn tre merknader under høringen. hvorav to er fra offentlige instanser og en er fra en privatperson.

<b>Merknad</b>	<b>Forslagsstillers kommentar</b>	<b>Rådmannens kommentar</b>
<i>Lene Veggeberg, 14.9.2020</i>  Håper det kan komme gjesteparkeringer som kan benyttes av blokkene og boligfeltet som er under bygging.  På lekeplassene hadde det også vært ønskelig med huskestativ og en slags borg. En lekeplass som passer i alle aldre fra 1 år og opp.	Reguleringsendringen gjelder ikke antall parkeringsplasser, heller ikke bruken av disse.  Endringen vil heller ikke påvirke innholdet på lekearealet, kun plasseringen av disse.	Parkeringsdekningen er tidligere avklart i reguleringsplanen, og er ikke en del av reguleringsendringen.  Tatt til orientering.
<i>Rogaland fylkeskommune, 15.9.2020</i>  Lekeområdene f_L5 og f_L6 er flyttet noe, noe som gir en litt annen utforming, men ikke endring i størrelse. Solforhold blir ikke omtalt i planen. Så lenge kvaliteten for lekeplassen ikke blir endret ved at solforholdene blir dårligere enn i gjeldene plan, har de ingen innvendinger.	Innholdet og kvaliteten på lekearealene på f_L5 og f_L6 blir ikke endret. Det er bedre solforhold slik lekeplassene er foreslått plassert nå (se vedlagt kommentar for mer informasjon).	Siden innholdet og kvaliteten på disse lekearealene opprettholdes, anses dette som en god løsning.

<p>Foreslått justering for f_L3 fører til at dette området blir noe mindre. Avbøtende tiltak er at f_AVG3 skal opparbeides med grønne flater. Gjør oppmerksom på at f_AVG3 ligger adskilt fra lekeområdet, og at opparbeiding av grønne flater her ikke kan ansees som en fullgod erstatning for tap av lekeareal. Reduksjon av lekeareal er uheldig, selv om tap av arealet er forholdsvis lite. Ber kommunen vurdere om plassutfordringene kan løses uten å redusere lekearealet.</p>	<p>F_L3 er redusert noe i forhold til gjeldende plan. Krav til lekeområder innenfor planområdet er likevel i tråd med kommuneplanens retningslinjer hvor det stilles krav om 1 sandlek per 25 boliger. Innenfor planområdet er det regulert 6 sandlekeplasser som skal dekke maks 154 boliger. Den ene sandlekeplassen, f_L3, er i tillegg regulert med en størrelse på 473 m<sup>2</sup>, og er dermed vesentlig større gjeldende føringer i overordnede planer. På bakgrunn av dette er det ikke foreslått noen justeringer etter høringen i forhold til endringene som er foreslått i reguleringsendringen ved f_L3.</p>	<p>Rådmannen er enig i at det er uheldig at lekeareal i boligområder reduseres. Men i dette tilfelle er reduksjonen forholdsvis liten (30 kvm). Kommuneplanen har et minimumskrav på 150 kvm for nærlekeplasser og dette arealet er fortsatt vesentlig større enn dette. I tillegg vil opparbeidelsen av f_AVG3 med grønne flater sikre at området oppleves som grønt og åpent.</p>
<p><i>Fylkesmannen i Rogaland, 28.9.2020</i></p> <p>Lekeområdene f_L5 og f_L6 er foreslått flyttet, noe som gir en litt annen utforming. Størrelsen blir den samme. Solforholdene er ikke omtalt. Så lenge kvaliteten på lekeområdene blir minimum den sammen som i den opprinnelige planen eller bedre, har de ingen merknader.</p> <p>Justeringen av f_L3 fører til at lekearealet blir redusert. Anser dette som uheldig, og finner ikke at foreslåtte avbøtende tiltak med at f_AVG3 skal opparbeides med grønne flater som en fullverdig erstatning. Ber om at kommunen vurderer om plassutfordringene kan løses uten å gå på bekostning av lekearealet.</p>	<p>Se forslagsstillers kommentar til fylkeskommunen ovenfor.</p> <p>Se forslagsstillers kommentar til fylkeskommunen ovenfor.</p>	<p>Se rådmannens kommentar til fylkeskommunen ovenfor.</p> <p>Se rådmannens kommentar til fylkeskommunen ovenfor.</p>

## **Rådmannens vurdering:**

Formålet i planen blir det samme, det vil si bolig med tilhørende grøntareal og lekeplasser. Endringene foreslås som følge av tekniske utfordringer under opparbeidelsen av området. Disse utfordringene blir løst med endret løsning. Planen forblir likevel i tråd med overordnede føringer i forhold til krav til tetthet, og offentlig og privat uteoppholdsareal, inkludert lek. Parkeringsdekningen blir den samme som planen allerede legger opp til.

Forslaget til endring av planen går ikke utover ytterbegrensningene i den vedtatte planen, og berører ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Formålet i planen endres ikke, og tettheten er i tråd med overordnede føringer overordnede føringer. De faktiske konsekvensene for andre parter er små. Foreslåtte endringer anses å falle innenfor kriteriene for endring av reguleringsplan.

I gjennomgangen av forslag til planendring har det blitt oppdaget enkelte avvik mellom bestemmelser og plankart. Dette er mindre avvik av teknisk art, som rådmannen vil ordne i forbindelse med denne behandlingen. Dette gjelder henvisninger til feltnavn i enkelte rekkefølgekrav, samt nummerering av bestemmelse.

## **Grunnlagsdokumenter og vedlegg:**

Beskrivelse av endringer planid 2012009

Plankart med endring

Gjeldende bestemmelser

Merknader

Forslagsstillers kommentarer

Tidligere behandlinger:

- KPU-sak 25/14: 1. gangs behandling, 5.6.2014
- KPU-sak 14/15: 2. gangs behandling, 23.4.2015
- KST-sak 32/15: Sendt i retur, 7.5.2015
- KPU-sak 25/15: Ny 2. gangs behandling, 27.8.2015
- KST-sak 66/15: Endelig vedtak, 10.9.2015
- KPU-sak 3/16: Klagebehandling, 28.1.2016
- KPU-sak 27/18: Reguleringsendring, 7.6.2018