

Planinitiativ

Detaljregulering for Bøveien 11, gnr/bnr 49/35, 49/812 mfl.



Planinitiativ

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

Planinitiativ for Detaljregulering Bøveien 11

Utarbeidet av Asplan Viak

Datert 03.11.23

Ansvarlige

Fagkyndig	Firma	Asplan Viak
	Kontaktperson	Øyvind Skaar
	E-post	oyvind.skaar@asplanviak.no
	Telefon	46906146
Forslagstiller	Firma	ByggTek AS
	Kontaktperson	Steinar Skjervik
	E-post	steinar@bygg-tek.no
	Telefon	90595762
Hjemmelshaver	Navn	ByggTek AS v/ Steinar Skjervik
	E-post / Telefon	steinar@bygg-tek.no / 90595762

Informasjon om planinitiativet

Jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering § 1 vil planinitiativet redegjøre for overordnede premisser og omtale intensjoner for det videre planarbeidet.

1. Formålet med planen	3
2. Planområdet og omgivelsene	3
3. Plansituasjon og føringer	6
4. Kort presentasjon av prosjektet/planidéen	6
5. Virkninger på omgivelsene	7
6. Samfunnssikkerhet - risiko og sårbarhet	7
7. Konsekvensutredning	7
8. Planprosessen og samarbeid/medvirkning	8

1. FORMÅLET MED PLANEN (Jf. § 1 andre ledd bokstav a)

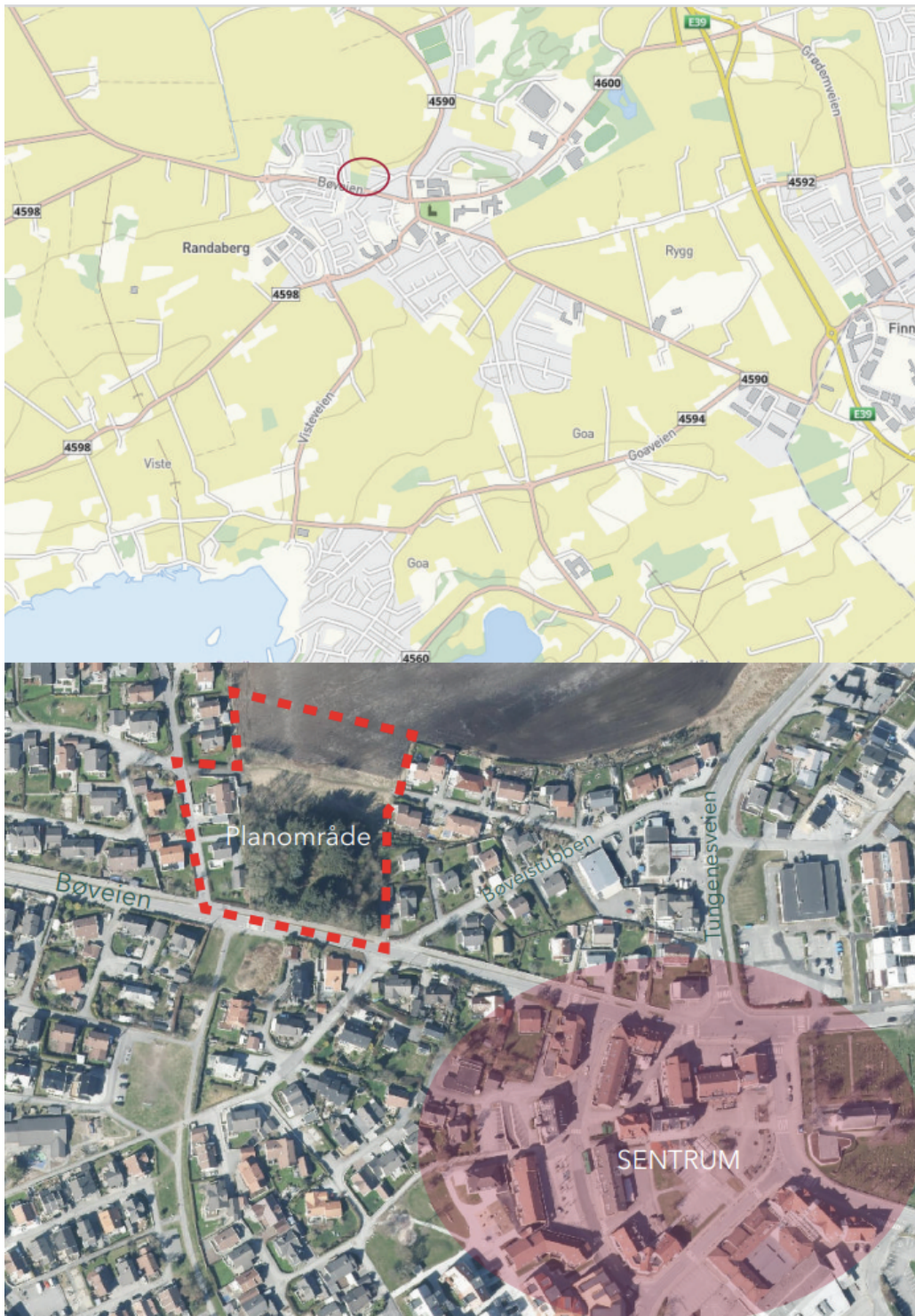
Planens hensikt er å tilrettelegge for boligbebyggelse i Bøveien 11, vest for Randaberg sentrum.

Planforslaget vil regulere området til boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse og blokk, med tilhørende veiareal, parkering, uteoppholdsareal og teknisk infrastruktur.

2. PLANOMRÅDET OG OMGIVELSENE (Jf. § 1 andre ledd bokstav b)

Planavgrensning og lokalisering

Planområdet ligger vest for Randaberg sentrum, avgrenset av Bøveien i sør, durket mark i nord og eneboligbebyggelse øst og vest.



Figur 1: Planområdets beliggenhet

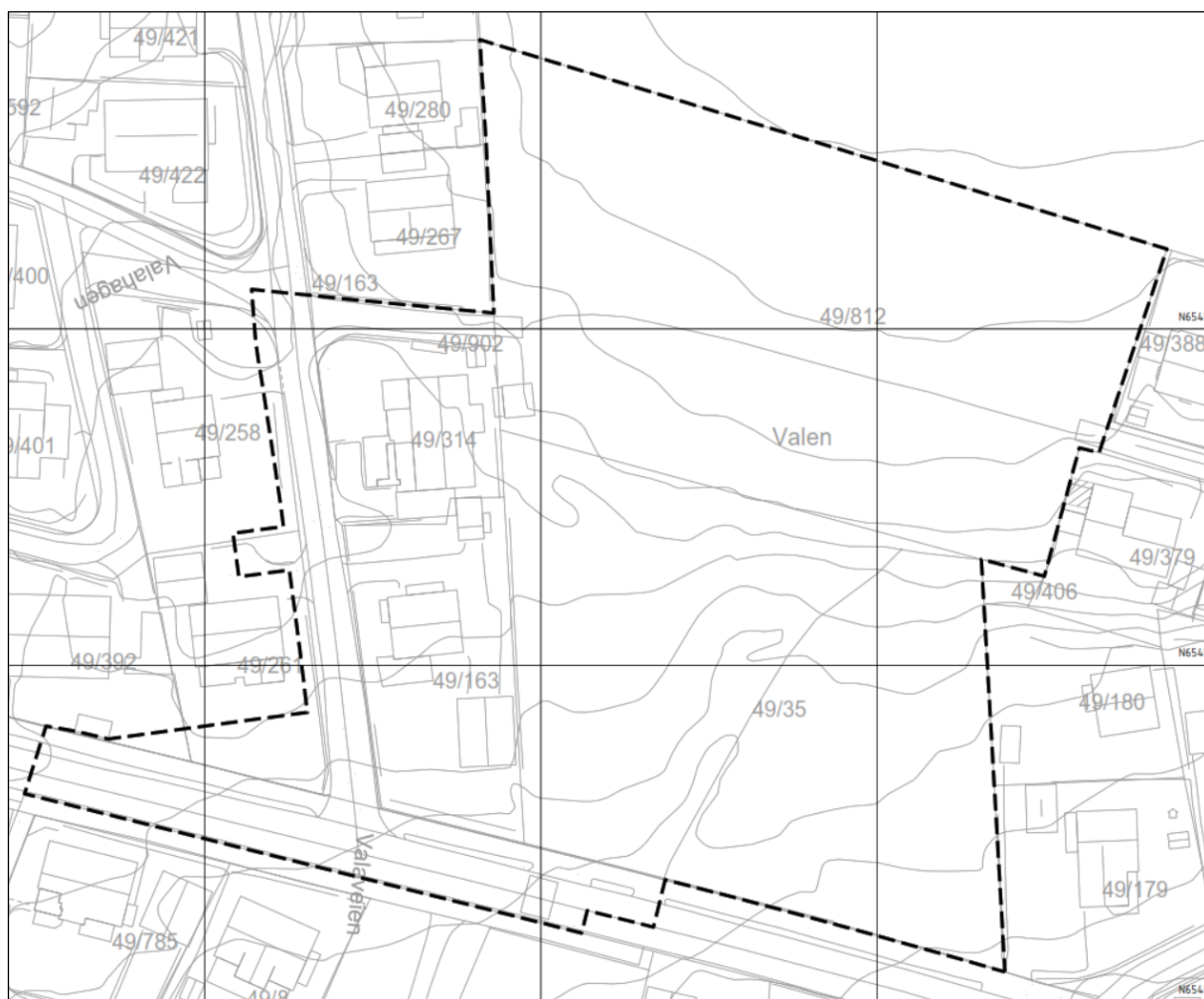
Planområdet avgrenses av eiendomsgrenser for 49/812 og 49/35 i nord og øst, av plangrense for påbegynt planarbeid av fortau langs deler av Bøveien (PlanID2021002) i

sør, nødvendige siktsoner og sidearealer i krysset mellom Bøveien og Valaveien, samt nødvendige sidearealer langs Valaveien frem til avkjørsel til planområdet i vest.

Planområdet har en størrelse på ca 11,3 daa.

Beskrivelse av planområdet

Planområdet består i dag av to eneboliger med tilhørende hager, samt et større ubebygget område med skog og noe jordbruk. Planområdet har hovedadkomst via Valaveien i øst.



Figur 2: Eiendomsforhold

Som figur 2 viser, består planområdet av Valaveien 1, gnr./bnr. 49/163, Valaveien 3, gnr./bnr. 49/314, Bøveien 11, gnr./bnr. 49/35, Gnr./bnr. 49/812. I tillegg til veiareal i gnr./bnr. 49/902 og gnr./bnr. 49/163.

For beskrivelse av tilstøtende arealbruk, stedets karakter, struktur, bebyggelse, landskap og analyse av nærområdet/omgivelsene henvises det til vedlagt stedsanalyse.

3. PLANSITUASJON OG FØRINGER (Jf. § 1 andre ledd bokstav g)

Forholdet til overordna planer og føringer, Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylket

Er redegjort for i Stedsanalysen side 6.

Forholdet til kommuneplan, Randaberg kommune 2018-2030

Er redegjort for i Stedsanalysen side 7-8.

Forholdet til reguleringsplaner og retningslinjer

Er redegjort for i Stedsanalysen side 9.

Forholdet til pågående planarbeid

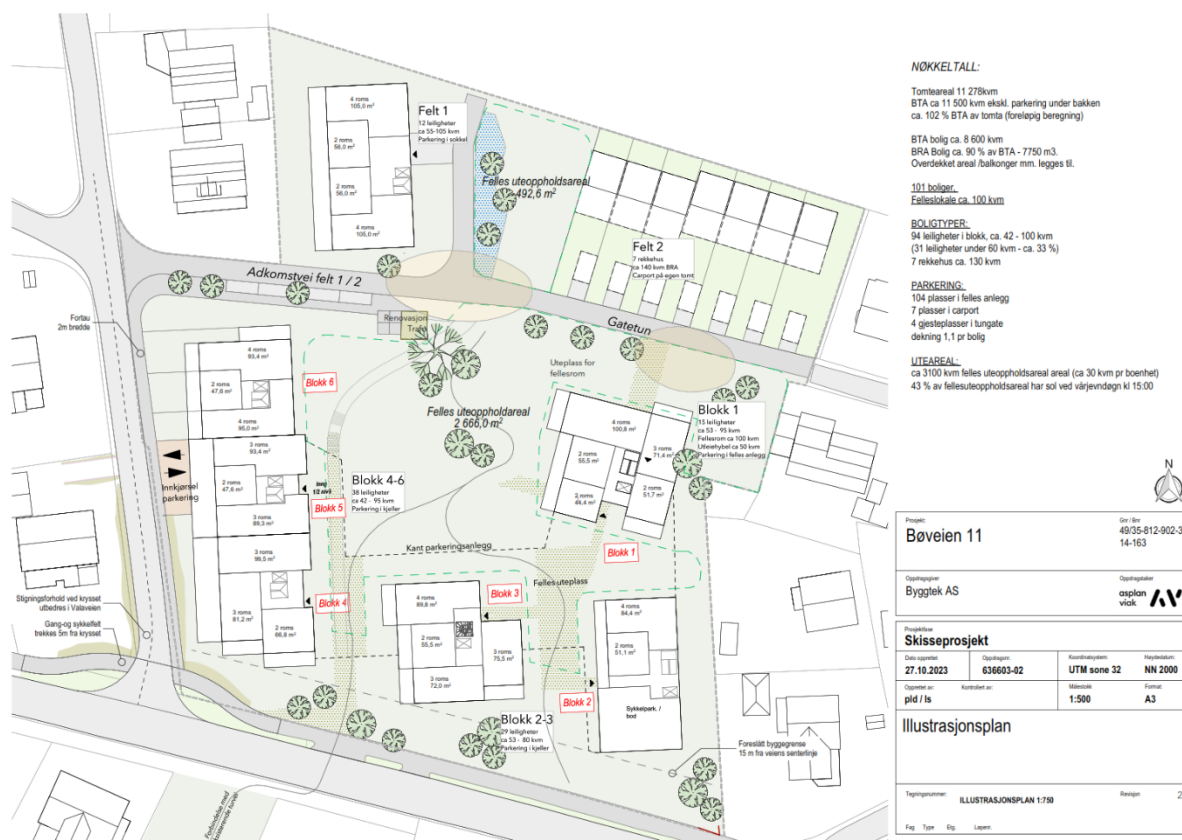
Er redegjort for i Stedsanalysen side 10.

4. KORT PRESENTASJON AV PROSJEKTET/PLANIDÉEN (Jf. § 1 andre ledd bokstav c, d og e)

Plangrep

Plangrepet innebærer å utvikle planområdet til et funksjonelt boligområde med nærhet til gode uteområder, og med en tetthet i tråd med regionalplan for Jæren. Planområdet ligger tett på Randaberg sentrum, noe som tilsier en relativt høy tetthet. Innledende vurderinger tilsier en boligtetthet på i nærheten av 90% BRA, med variert boligtypologi og

størrelse på leiligheter. Foreløpige mulighetsstudier viser en blanding mellom blokkbebyggelse i sør, og blokkbebyggelse og rekkehus i nord. Samlet sett er det på nåværende tidspunkt skisser en utbygging med ca. 100 boliger, med en størrelse på mellom ca. 42 og 130 m².

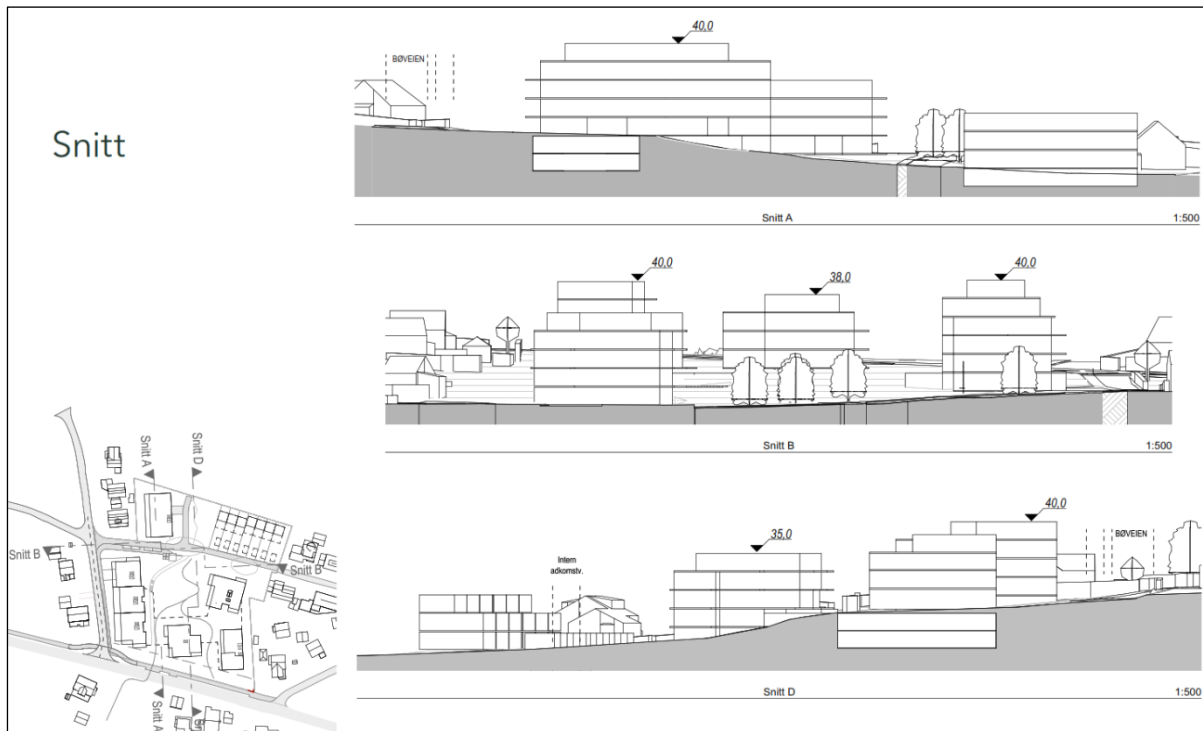


Figur 3. Foreløpig illustrasjonsplan for planområdet

Overordnet er det foreslått tilkomst via Valaveien i vest, til parkeringskjeller under store deler av det sørlige planområdet. Felt 1 og 2 i nord har planlagt tilkomst via Valaveien i vest, med gjesteparkeringsplasser sør for ny tilkomstvei. Det er per nå lagt opp til en parkeringsdekning på ca. 1,1 biler per bolig, inkludert gjesteplasser.

Når det gjelder uteområder er det foreslått ca. 3100 m² felles uteareal (ca. 30 m² per bolig). Arealet er foreløpig foreslått som et større, sammenhengende grøntområde internt i planområdet, som enkelt kan nås fra alle deler av planområdet via interne gangveier. Aksen vest-øst er viktig både internt i området og for gjennomgangstrafikk, og det er lagt vekt på tilkobling av området også til tilgrensende grønne områder i nord.

Det er på nåværende tidspunkt vist bygninger med høyde på 4-5 etasjer sør i planområdet, og 2-3 etasjer i nord. Snittene under viser høydene i forhold til eksisterende nabobebyggelse.



Figur 4. Foreløpige snitt gjennom planområdet



Figur 5. Foreløpige 3D-illustrasjoner for planområdet

5. VIRKNINGER PÅ OMGIVELSENE (Jf. § 1 andre ledd bokstav b og f)

Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Foreslått bebyggelse innebærer høyere bygninger (4-5 etasjer) i form av blokker langs Bøveien i sør, og en nedtrapping til lavere blokker og rekkehus i nord (2-3 etasjer). Lavere bebyggelse i nord ses på som gunstig med tanke på det åpne landskapet i nord, og høyere bygninger i sør vil henvende seg til gateprofilen langs Bøveien. Det er utarbeidet innledende sol- og skyggeillustrasjoner som viser bygningsmassen sin påvirkning på nabotomtene i øst og vest. Plasseringen slik den er foreslått på nåværende tidspunkt tilsier liten påvirkning på omkringliggende bygninger i form av skyggelegging, både ved vårjevndøgn og ved sommersolverv. Illustrasjonene viser på nåværende tidspunkt at 43% av uteoppholdsarealene har sol kl. 15 den 21.mars, noe som er under kravene.



Figur 6. Sol- og skyggediagram for vårjevndøgn og sommersolhverv

Foreslått bygningsmasse innebærer en trafikkøkning i krysset mellom Bøveien og Valaveien, som tilsier at krysset må oppgraderes. Dette innebærer at gang- og sykkelveg må trekkes 5 meter fra Bøveien i kryssoområdet, i tråd med håndbok N100. Dette sikrer et trygt krysningpunkt over Valaveien for gående og syklende, og tilstrekkelig sikt for kjøretøy som skal inn og ut fra/til Bøveien. I tillegg vil det være nødvendig å etablere fortau langs østsiden av Valaveien.

I planprosessen vil det utarbeides VA-rammeplan for håndtering av overvann og flom, og mobilitetsplan for trafiksikkerhet. Sol og skyggeanalyser vil vise påvirkning på omkringliggende bebyggelse og egne uteoppholdsareal på de gitte tidspunkt i kommuneplanen.

6. SAMFUNNSSIKKERHET – RISIKO OG SÅRBARHET (Jf. § 1 andre ledd bokstav i)

Er det spesielle utfordringer i forhold til samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet?

Marin grense går gjennom planområdet, og det vil bli gjennomført grunnundersøkelser i forhold til stabile masser. Området ligger ikke i flomsone, men VA-rammeplan vil se på overvannshåndtering og flomveier. Planen vil også se på trafikkisikkerhet ved kryss Valaveien/Bøveien i forbindelse med adkomst til planområdet. Håndtering av støy fra Bøveien vil også være tema, og det utarbeides mobilitetsplan og renovasjonsteknisk plan.

7. KONSEKVENsutREDNING (Jf. § 1 andre ledd bokstav l)

Krever planen konsekvensutredning og ev. utarbeidelse av planprogram?

(Jf. forskrift om konsekvensutredninger § 6 og § 8).

Planforslaget faller ikke inn under vedlegg I eller II i forskrift om konsekvensutredning.

8. PLANPROSESSEN OG SAMARBEID/MEDVIRKNING (Jf. § 1 andre ledd bokstav h, j og k)

Er det vesentlige interesser som berøres av planinitiativet?

Nei.

Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart?

Standard varslingsliste for offentlige organer/høringsinstanser, samt naboer.

Prosesser for samarbeid og medvirkning

Krav til medvirkning er forankret i plan- og bygningsloven av 2008 kap. 5 og prosessen vil følge denne. Oppstart av planarbeid offentliggjøres etter lovens krav gjennom annonsering i Stavanger Aftenblad, Bygdebladet og på kommunens og Asplan Viaks

nettsider. Aktuelle offentlige organer og høringsinstanser, naboer og andre interessenter vil bli varslet. Det er ikke lagt opp til særskilte nabomøter, men dette vurderes underveis.

Vedlegg

- Stedsanalyse Bøveien 11, Asplan Viak, datert 12.06.2023
- Skisser, Asplan Viak, datert 27.10.2023



asplan viak