

# PLANBESKRIVELSE

**Gnr/bnr 47/227, 175, 202 og 99  
Dalveien 2A & 2, Randaberg Kommune.**

**APRIL 2021**



## Innhold

1. Sammendrag.....	5
2. Bakgrunn .....	5
2.1 Hensikten med planen.....	5
2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold .....	6
2.3 Tidligere vedtak i saken .....	6
2.4 Krav om konsekvensutredning. ....	6
3 Planprosessen.....	6
3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram.....	6
4 Planstatus og rammebetingelser.....	7
4.1 Overordnede planer .....	7
4.2 Gjeldende reguleringsplaner .....	10
4.3 Tilgrensende planer .....	11
4.4 Temaplaner.....	11
4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer .....	11
5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold .....	12
5.1 Beliggenhet.....	12
5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk.....	12
5.3 Stedets karakter .....	13
5.4 Landskap.....	13
5.5 Kulturminner og kulturmiljø .....	14
5.6 Naturverdier .....	14
5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder, barns interesser .....	14
5.8 Trafikkforhold .....	15
5.9 Sosial infrastruktur .....	16
5.10 Universell tilgjengelighet.....	17
5.11 Teknisk infrastruktur .....	17
5.12 Grunnforhold.....	17
5.13 Støyforhold.....	18
5.14 Luftforurensing.....	18
5.15 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon) .....	18
5.16 Næring .....	19
6 Beskrivelse av planforslaget .....	20
6.1 Planlagt arealbruk.....	20
6.1.1 Reguleringsformål .....	21
6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål .....	22

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming.....	24
6.3.1 Bebyggelsens høyde .....	24
6.3.2 Grad av utnytting.....	25
6.3.3 Antall arbeidsplasser, antall m2 næringsarealer.....	25
6.3.4 Antall boliger, leilighetsfordeling .....	25
6.4 Boligmiljø/ bokvalitet .....	25
6.5 Parkering .....	26
6.6 Tilknytning til infrastruktur.....	27
6.7 Trafikkløsning .....	27
6.7.1 Kjøreatkomst .....	27
6.7.2 Utforming av veger.....	27
6.7.3 Krav til samtidig opparbeidelse for BKS .....	27
6.7.4 Varelevering .....	27
6.7.5 Tilgjengelighet for gående og syklende.....	28
6.8 Planlagte offentlige anlegg.....	28
6.9 Miljøoppfølging .....	28
6.10 Universell utforming.....	28
6.11 Uteoppholdsareal.....	28
6.12 Kollektivtilbud.....	29
6.13 Sosial infrastruktur .....	29
6.14 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett .....	29
6.15 Plan for avfallshenting.....	29
6.16 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS .....	29
6.17 Rekkefølgebestemmelser .....	29
7 Virkninger av planforslaget .....	30
7.1 Overordnede planer .....	30
7.2 Landskap.....	30
7.3 Stedets karakter .....	30
7.4 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk.....	30
7.5 Trafikkforhold .....	30
7.6 Barns interesser.....	30
7.7 Universell tilgjengelighet.....	30
7.8 Energibehov - energiforbruk .....	30
7.9 ROS .....	31
7.10 Teknisk infrastruktur .....	31
7.11 Økonomiske konsekvenser for kommunen.....	31

7.12 Konsekvenser for næringsinteresser .....	31
7.13 Interessesmotsetninger .....	31
7.14 Avveining av virkninger .....	31

Vedlegg:

1. Plankart
2. Bestemmelser
3. Illustrasjoner (Illustrasjonsplan, solstudier, 3D illustrasjoner.
4. Referat fra oppstartsmøte
5. Referat fra møte i regionalt planforum
6. VA plan med vedlegg H101, H102, H103 og OV beregninger.
7. BGF Notat med beregninger av blågrønnfaktor.
8. Mobilitetsplan
9. Trafikkvurdering
10. Notat for vegløsning
11. Renovasjonsteknisk plan
12. ROS analyse
13. Støyrapport.
14. Begrenset Handels analyse
15. Innkomne merknader.
16. Oppsummering av merknader med kommentarer
17. Sosi og sosikontroll
18. Plan for nedsenket kantstein.
19. Sporingkurver

## 1. Sammendrag.

Dagens dagligvarebutikk er liten og utdatert. Arbeidsforholdene for de ansatte har ikke vært i henhold til dagens krav, og kundene opplever en trang og slitt butikk. Eksisterende bebyggelse består av butikk med tre leiligheter på taket. Samt et bygg i sør som inneholder to leiligheter og sosiale rom for de ansatte i butikken. Det er nivåforskjell mellom sosiale rom og salgslokalene til butikken.

Kommuneplanen åpner for dagligvarebutikker inntil 1250m<sup>2</sup> innenfor boligområder. Kommunen, har vurdert at det kan settes i gang reguleringsarbeid. Initiativet har også vært oppe til drøfting i regionalt planforum for drøfting i forhold til nærhet til Randaberg Sentrum.

Forslaget innebærer en utvidelse av butikken slik at denne oppnår et totalt areal på 1250m<sup>2</sup>. Utvidelsen innebærer rivning av to eneboliger. Det er regulert inn mulighet for et nytt bygg med inntil 6 boenheter for å kompensere for tap av eneboligene. Forslaget vil sikre en fornying av bygningsmassen og gi denne et mer helhetlig preg.

En annen viktig del av planen er å forbedre trafiksikkerheten i området. Det er lagt spesiell vekt på myke trafikanter med opparbeiding av nytt fortau langs Dalveien og deler av Nordliveien. Det er også tatt med fylket sine planer for ny gang og sykkelvei langs Randabergveien.

Totalt sett vil området bli tilført en butikk etter dagens standard. Eksisterende leiligheter vil få bedre uteoppholdsarealer og bygningsmassen vil få en betydelig ansiktsløftning. Trafiksikkerheten vil bli vesentlig forbedret for planområdet.

## 2. Bakgrunn

### 2.1 Hensikten med planen

Planens hensikt er utvidelse og oppgradering av eksisterende dagligvarebutikk, både arealmessig og eksteriørmessig. Butikken i dag ligger på gnr. 47, bnr. 175 og 227, og det er boliger i etasjen over. For å oppnå et hensiktsmessig prosjekt innlemmes eneboligtomtene på gnr. 47, bnr. 99 og 202 i planen. Disse vil bli revet. Overordnet formål er å realisere en moderne dagligvarebutikk med bedre forhold for publikum og ansatte. Forbedre trafikkavvikling med tanke på varelevering, parkering og trygg adkomst for fotgjengere. Boligene over dagens butikk vil få ny og forbedret inngangssituasjon og privat uteareal.

Området reguleres til kombinert formål bolig/forretning, parkering, veg m.m. Eksisterende enebolig på gnr. 47, bnr. 138 inngår i planen.

Det er økende behov og ønske om levende tettsteder med nærhet til tjenester, arbeidsplasser, og mer miljøvennlige reisevaner. Opplevelser og møteplasser blir viktigere for tettstedsattraktiviteten. Nærhet mellom bosted, jobb og tjenester knytter samfunnet tettere sammen og øker tilgjengeligheten mellom tettsteder og bydeler. Oppgradering av butikk og etablering av torg vil gi omkringliggende nabobebyggelse en naturlig møteplass

## 2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

JoB Arkitekter AS legger frem forslag til detaljreguleringsplan på vegne av Grunneiere/ utbyggere Randaberg Næringssselskap AS.

Fagkyndig	Firma	JoB Arkitekter AS
	Kontaktperson	Tor Tvedten
	E-post	tor@jobarkitekter.no
	Telefon	91198038
Forslagstiller	Firma	Randaberg Næringssselskap AS
	Kontaktperson	Vegard Sletten
	E-post	Vegard.Sletten@norgesgruppen.no
	Telefon	47601514
Hjemmelshaver	Navn	Randaberg Næringssselskap AS
	E-post / Telefon	Orgnr. 976951573

## 2.3 Tidligere vedtak i saken

Det er ikke gjort tidligere vedtak i saken.

## 2.4 Krav om konsekvensutredning.

Oppsummert vurderes planforslaget og planlagt tiltak innenfor planområdet til ikke å ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn og faller dermed ikke inn under kriteriene i forskrift om konsekvensutredninger.

## 3 Planprosessen

### 3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram

Oppstartsmøte med Randaberg kommune ble avholdt 21.04.2020.

Oppstart ble varslet 03.06.20 i Bygdebladet, Stavanger Aftenblad og Randaberg kommunens hjemmeside.

Møte med naboer eksternt i planområdet er ikke utført grunnet Covid-19. Beboere internt i planområdet er nærmere informert om planen.

Planen har også vært vurdert i regionalt planforum med tanke på trafikkløsninger og konkurranse i forhold til nærhet til Randaberg sentrum.

## 4 Planstatus og rammebetingelser

### 4.1 Overordnede planer

- Fylkeskommunal plan

Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke  
Planstatus Endelig vedtatt plan

Punkt 5.3.11 Nærbutikk og nærservice på inntil 1250 m2 bruksareal handel og inntil 500 m2 bruksareal tjenesteyting kan etableres i eller i nær tilknytning til boligområder. Nærbutikk og nærservice er et tilbud til det lokale bomiljøet og bør ikke etableres hvis det vurderes å konkurrere med etablerte sentre. Kommunene kan definere mindre bruksareal for nærbutikk og nærservice.

Tabell: 6.1. angir stedstilpassede retningslinjer for bokvalitet og tetthet  
Aktuell områdetype er sentrumsnære området ved kommunesentra hvor tomteutnyttelse er angitt til 70-200 % BRA.

Pkt. 6.3 gir føringer for krav til privat og felles uteoppholdsareal. Størrelse på minste felles uteoppholdsareal skal være 30 kvm pr. boenhet. Angir også føringer for krav til sol- og skygge etc.

#### Pkt 8.4.3 Parkeringsnorm for bil.

##### 8.4.3 Parkeringsnorm for bil

Kommunene etablerer maksimumsnorm for antall bilparkeringsplasser per 100 m2 BRA for næring og antall bilparkeringsplasser per boenhet for bolig i tråd med tabellen nedenfor.

Kommunene bør fastsette lavere maksimumskrav, minimumskrav eller fastkrav for å ivareta

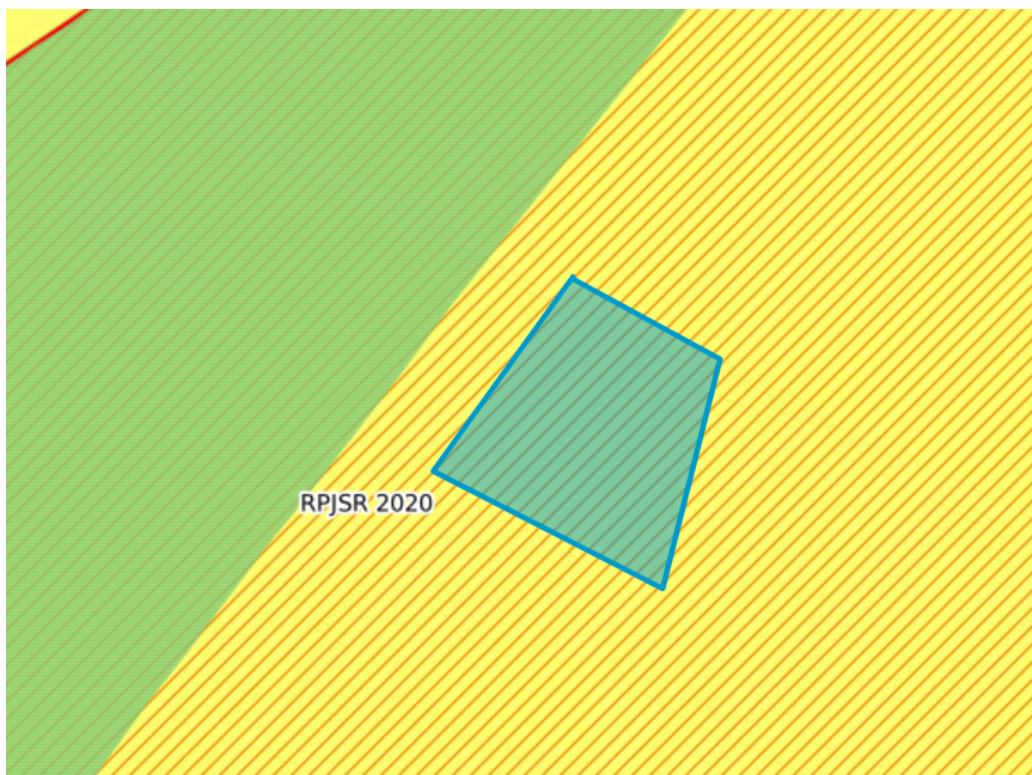
hensyn som tilgjengelighet, trafiksikkerhet, redusert personbilbruk mm.

For offentlig bebyggelse som skoler, barnehager, kirker, sykehjem og idrettsanlegg vurderes krav til parkering spesielt og fastsettes av kommunen i hvert enkelt tilfelle.

Bil	Sone 1	Sone 2	Sone 3	Sone 4
<b>Høy arbeidsplass- og besøksintensitet:</b> Kontor, kjøpesenter, forretning, tjenesteyting	0,5	0,9	0,5	0,9
<b>Lav arbeidsplass- og besøksintensitet:</b> Industri, lager		0,5		0,5
<b>Bolig</b>	0,7	1	1,2 Blokkbebyggelse 1,8 Småhus- bebyggelse	1,2 Blokkbebyggelse* 1,8 Småhus- bebyggelse*

Alle tall er maksimumstall. For bolig inkluderer tallene gjesteparkering. Antall parkeringsplasser samlet sett for beboer- og gjesteparkering skal alltid rundes av oppover.

\*Faglig råd – anbefaling om boligparkeringsnorm utenfor Nord-Jæren.



*Utsnitt av regionalplan hvor planområdet er markert hvor planområdet er markert med blått. Planområdet ligger innenfor langsiktig grense landbruk (rød skravur) og parkeringszone 3 (gul farge).*

#### • Kommuneplan

Plan Id: 2015002  
Planstatus: Endelig vedtatt kommuneplan  
Randaberg kommune 2018-2030

Planområdet omfatter Dalveien 2A og 2, Gnr./Bnr. 47/227, 47/175, 47/99 og 47/202.

I gjeldende kommuneplan er området avsatt til nåværende og fremtidig boligformål, felt BB1. Omkringliggende områder på sørsiden av Randabergveien er avsatt til boligformål, og areal på nordsiden av veien er avsatt til LNF-områder.

Pkt. 2.6 (retningslinje) Blågrønn faktor (BGF) skal brukes for å sikre lokal overvannshåndtering og vegetasjon for uteområder ved ny bebyggelse. BGF skal brukes for å støtte opp om gode uteoppholdsarealer. Det skal søkes å legge til rette for åpen overvannsløsning. Faktor som skal oppnås: 0,7. BGF beregnes ut fra arealer i utomhusplanen.

Pkt. 6.1 Krav til minste felles uteoppholdsareal (MFUA) er 30 m<sup>2</sup> per boenhet. Lekeområder skal utformes i tråd med lekeplassnormen.

Felles uterom og lekeplasser skal brukes aktivt for å lage møteplasser for alle aldre, inneholde varierte omgivelser, og gi rom for å skille mellom ulike typer aktiviteter. Uterommene skal bruke vegetasjon for å skape preg av park og hage



## Pkt.7.2 Parkering

### a) Maks tillatt bilparkering for boligbebyggelse:

BILPARKERING (INKL. GJESTEPARKERING) PER BOENENHET:		
	SENTRUM (500 METER FRA TORGET)	ØVRIGE OMRÅDER
Blokk	Maks. 1,2	Min. 1,2 Maks 1,4
Rekkehus og bygninger med inntil 3 boenheter	Maks. 1,5	Min. 1,2 Maks. 2,0

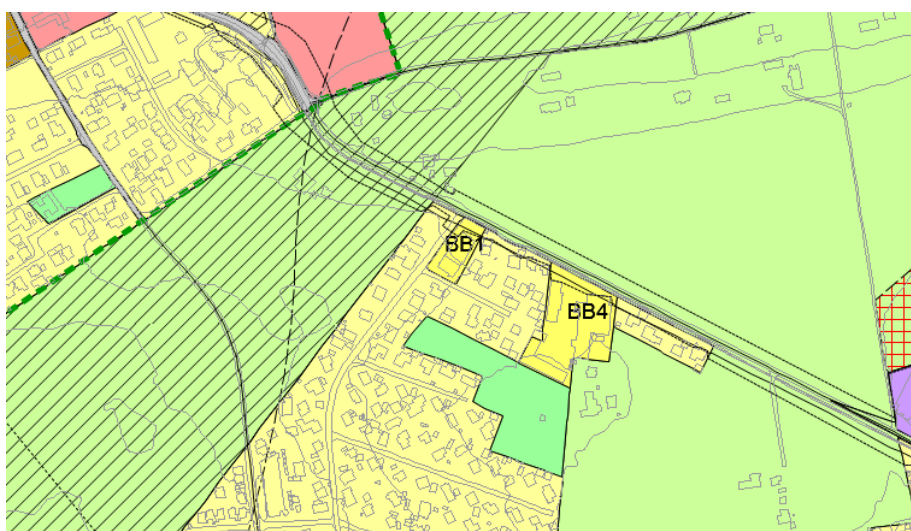
Min.- og maksparkering skal defineres i reguleringsplan.

### b) Maks tillatt bilparkering for næring:

	KATEGORI 1 (SENTRUM)	KATEGORI 2 (ALLSIDIG VIRKSOMH.)	KATEGORI 3 (AREAL- KREVENDE VIRKSOMH.)
Bilplasser per 100 m <sup>2</sup> BRA næringsareal	1,0	1,0	0,5
Gjesteplasser per 100 m <sup>2</sup> BRA næringsareal	1,0	1,0	0,5

*(Kategoriene viser til næringskategorier i regionalplan for Jæren.)*

Pkt 9. Detaljhandel tillates kun i områder med sentrumsformål og de kombinerte formålene BKB2 og BKB3 i sentrum, i tråd med vedtatte reguleringsplaner. Nærbutikker med dagligvareprofil og handelsareal inntil 1.250 m<sup>2</sup> BRA kan etableres i tilknytning til boligområder utenfor sentre.



*Utsnitt fra kommuneplan.*

## 4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Plan Id: 1979001  
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan  
Reguleringsplan for Dalen.

Gjeldende reguleringsplan viser forretning og bolig.

Pkt.2.1 Eksisterende bebyggelse opprettholdes som frittliggende bolig

Pkt.2.3 Takvinkel og takform skal til enhver tid godkjennes av bygningsrådet.

Pkt.2.4 I tillegg til garasje/carport skal det være oppstillingsplass for min. 1 bil.



Utsnitt fra gjeldende reguleringsplan

### 4.3 Tilgrensende planer

Innenfor planområdet er det i dag boliger og næring.

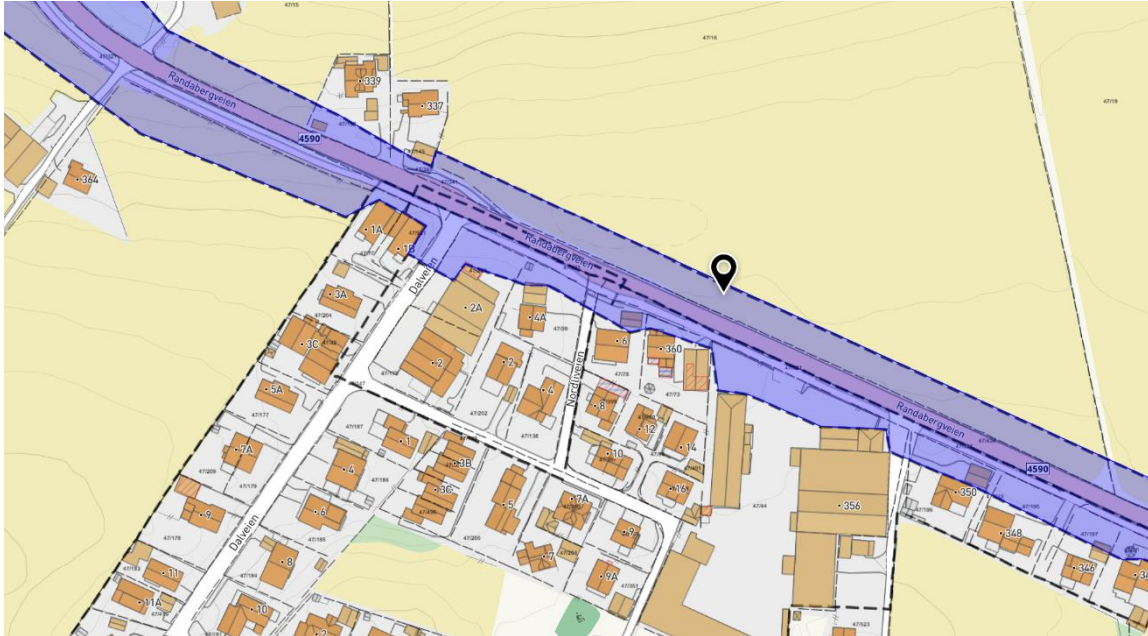
Tilgrensende arealer består av boliger og fylkesvei med bussforbindelse.

- Tilgrensende og delvis overlappende.

Plan Id: 2018001

Planstatus: Planlegging igangsatt

Detaljregulering for sykkeltiltak lang fv. 490 Randabergveien:



Kartutsnitt som viser varslet planavgrensning for plan 2018001 ved planområdet.

### 4.4 Temaplaner

Det er ikke funnet spesielle forhold ([www.miljostatus.no](http://www.miljostatus.no) og [temakart-rogaland.no](http://temakart-rogaland.no))

### 4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Plandokumentet berører ikke nasjonale plandokumenter. Likevel ligger følgende nasjonale og rikspolitiske retningslinjer til grunn for planleggingen i området:

- Lov om forbud mot diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne (diskriminerings- og tilgjengelighetsloven)
- Temaveileder - Veileder om barn og unge i plan og byggesak (2020)
- Veileder til Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (støyretningslinjen), rundskriv T-1442 (2012)
- Retningslinjer for klima- og arealplanlegging i kommunene.

## 5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

### 5.1 Beliggenhet

Planområdet ligger ca. 800m øst for Randaberg sentrum. Arealet sør og øst for planområdet er utbygget med eneboliger, mens området nord og vest er landbruksareal. Hoved innfartsåre fra øst, Randabergveien passerer langs området i nord og gir god tilgjengelighet og eksponering.



- Avgrensning og størrelse på planområdet.

Planområdet er på 6.8 daa. Utbyggingsområdet er avgrenset av Dalveien i vest, Nordliveien i sør og vest og Randabergveien i nord.

### 5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet består i dag av en dagligvarebutikk, 5 leiligheter og parkeringsplasser i tillegg til tre eldre eneboliger.

Omkringliggende område er hovedsakelig bestående av landbruksareal og eneboliger.

### 5.3 Stedets karakter

- Struktur og estetikk/ byform

Stedets karakter bærer stort sett preg av spredt eneboligbebyggelse og jordbruk. Det er noe industri litt lenger øst langs Randabergveien. Området ligger innenfor gangavstand fra sentrum, og har god kollektivforbindelse med bussholdeplass like ved.

- Eksisterende bebyggelse

Dagens dagligvarebutikk er liten, og den holder ikke dagens krav til arbeidsmiljø eller universell utforming. Butikken trenger derfor en vesentlig oppgradering.

Bygningene bærer preg av at det er gjort utvidelser etter behov og ikke med tanke på en helhetlig utforming. Bygningsmassen fremstår derfor som uryddig.

Boligene over butikken har ugunstige adkomstforhold og lite uteoppholdsareal. Eneboligene er av varierende kvalitet. En av dem står til forfall.

Generelt fremstår området som skjemmende. Bygninger og uteområde trenger et visuelt og funksjonelt løft.

### 5.4 Landskap

- Topografi og landskap

Landskapet er relativt flatt, men skrår noe mot sørvest.



- Solforhold

Boligenes uteområder er orientert mot sør og vest, og har gode solforhold. Noen terrasser i eksisterende leiligheter over butikken ligger mellom to bygningskropper og har noe begrenset sol.

- Estetikk og kulturell verdi

Landskapet er relativt flatt, som er typisk for området. Det er ikke faktorer som tilsier at landskapet har estetisk eller kulturell verdi i selve planområdet. På jordene rundt er det eldre steingarder og rekker med trær som er plantet for le, og en rekke gårdstun.

- Lokalklima

Randaberg har typisk vestlandsklima, nordvestvinden er dominerende vindretning. Det er lite vegetasjon i området, men omkringliggende bebyggelse skjærer noe for vinden.

### 5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner innenfor, eller i umiddelbar nærhet til planområdet. ([temakart-rogaland.no](http://temakart-rogaland.no))

### 5.6 Naturverdier

For alle saker som berører naturmangfold følger det av naturmangfoldloven § 7 at prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, og det skal fremgå av beslutningen hvordan disse prinsippene er vurdert og vektlagt i saken. Hensikten med reguleringsplanforslaget er å øke utnyttelsesgraden og endre arealbruken i et eksisterende næringsområde som i dag består av bygninger og asfalt. Planforslaget legger derfor ikke til rette for inngrep som vil medføre at naturmangfold blir påvirket i positiv eller negativ retning. Fordi naturmangfold ikke blir berørt av planforslaget og det ikke kan påvises effekter av tiltak på verdifull natur, legges det til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 8–12.

### 5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder, barns interesser

I dagens situasjon er det ikke noe opparbeidet lek- eller uteareal innenfor planområdet. 150 meters fra planområdet er det friområde med noen lekeapparat og en balløkke (grusbane).



Flyfoto som viser omtalt friområde og tilkomst fra planområdet

## 5.8 Trafikkforhold

- Kjøreatkomst

Randabergveien gir hovedadkomsten inn til planområdet.  
Butikken og leilighetene har adkomst fra Dalveien.  
Eneboligene kjører inn fra Nordliveien.

- Vegsystem

Randabergveien er klassifisert som fylkesvei.  
Dalveien og Nordliveien er kommunale boligater.

- Trafikkmengde

Randabergveien  
ÅDT: 7400 (år: 2019)

Dalveien  
ÅDT: 993 (år: 2011)

Nordliveien  
ÅDT: 171 (år: 2011)

- Ulykkessituasjon

Det er registrert 4 ulykker forbundet med krysset Dalveien/Randabergveien tilbake til 1993. 2 av disse involverer bil med venstresving foran kjørende i motsatt retning, 2 er MC ulykker påkjøring ved venstresving. I tillegg en utforkjøring på rett strekning. Ingen av ulykkene medførte alvorlige skader.

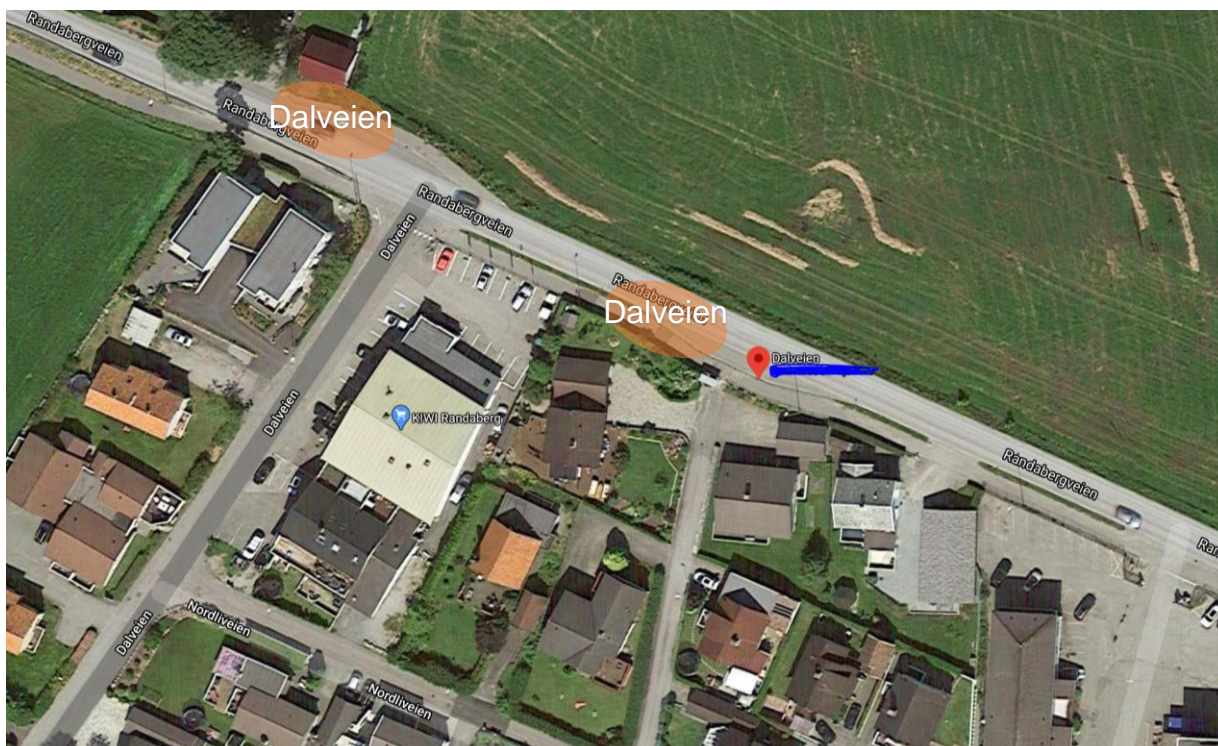
- Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Eksisterende adkomst til butikk er udefinert og har ingen separering mellom kjørende og myke trafikanter. Dette fører til trafikkfarlige situasjoner, og en usikkerhet for trafikanter. Ellers er det en opparbeidet gang og sykkelsti langs Randabergveien.

- Kollektivtilbud

Det er 3 ulike bussruter som benytter holdeplassene, rute 10 Stavanger - Randaberg – Rennesøy, rute 15 Stavanger – Randaberg – Mekjarvik og rute N89 Stavanger – Randaberg - Rennesøy (nattrute).

Bussholdeplasser: Dalveien



BUSSRUTER DALVEIEN			
Rutenr/-navn	Ant. avganger i timen (man-fre)	Ant. avganger i timen (lør)	Ant. avganger i timen (søn)
10. Stavanger – Randaberg – Rennesøy	1	0,5	0,5
15. Stavanger – Randaberg – Mekjarvik	<1	<0,5	<0,5
N89. Stavanger – Randaberg - Rennesøy	-	-	<0,5

Figur 4: Bussruter og antall avganger ved tilliggende bussholdeplass. I tabell er det kun vist tur- og ikke returruter.

På ukedager er det totalt 1-2 avganger i timen i hver retning.

## 5.9 Sosial infrastruktur

Randaberg sentrum ligger nordvest for planområdet. Her finner man et godt utvalg av butikker samt private og offentlige tjenester.

Det er god skolekapasitet og barnehagedekning i kommunen.

Med et godt kollektivt tilbud er det også rask og enkel tilgang på tilbudene som finnes i Stavanger sentrum.





## 5.10 Universell tilgjengelighet

Det er pr. i dag ikke spesielle tiltak for å ivareta universell tilgjengelighet med unntak av HC-parkering tilknyttet butikk.

## 5.11 Teknisk infrastruktur

### • Vann og avløp

Det er eksisterende kommunale vannledninger i og nær planområdet. 315PVC vannledning fra 2011 ligger på nordsiden av Randabergveien. 160PVC er tilknyttet denne og ligger på vestsiden og sørsiden av eksisterende bygg (Dalveien og Nordliveien)

Det er eksisterende spillvannledning 160mm PVC i området. Det er eksisterende stikk for spillvann fra kommunale ledninger i Dalveien

Planlagt tiltak medfører ikke behov for etablering av nye kommunale spillvannsledninger.

For håndtering av fremtidig bygningsmasse vurderes det at eksisterende slokkevannsuttak gir tilstrekkelig brannvannsdekning og kapasitet til 3000 liter per minutt. Det er 5 eksisterende vannkummer som dekker planområdet innenfor 50 meter slangeutlegg. Disse gir også dekning for planlagt utvidelse av butikkarealer.

Det er ingen VA tekniske utfordringer i planområdet. Ref. VA-plan-20.11.20

### • Trafo

Det ligger ingen nettstasjon i området.

### • Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme mm.

Det er pr i dag ingen fjernvarme i området.

## 5.12 Grunnforhold

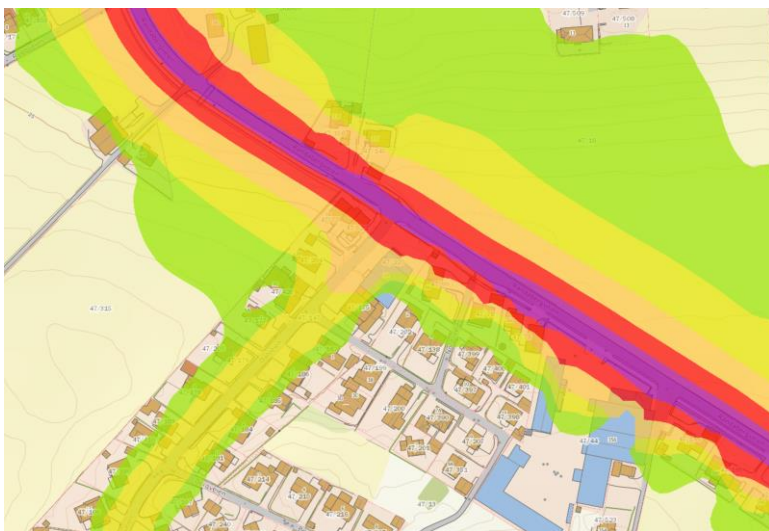
Det er morenemasser i planområdet. Grunnforholdene anses som gode.



Kilde: Norges Geologiske Undersøkelse

### 5.13 Støyforhold

Området er støyutsatt fra vegtrafikk, primært fra Randbergveien, og noe fra Dalveien. Det er ikke spesielle støytiltak for bebyggelsen i området pr i dag.



miljøstatus.no

### 5.14 Luftforurensing

Det er ikke spesielle registreringer knyttet til luftforurensing innenfor planområdet. (Miljøstatus.no)

### 5.15 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Sjekkliste ROS analyse avdekker to forhold om havner i gul sone.

ANALYSESKJEMA							
Hendelse/Situasjon	Relevant	Ikke relevant	Sannsynlig.	Konsekvens	Risiko	Kommentar/Tiltak	Kilde
53. Ulykke i av/påkjørsler	x		2	3		I krysset <u>DAveien</u> /Randabergveien er det registrert 5 ulykker siden 1993. Krysset blir forbedret gjennom ny plan for g/s-vei langs Randabergveien.	
54. Ulykke med gående/syklende	x		2	3		Det er ikke fortau langs adkomstveien. Tiltaket vil opparbeide fortau langs området for økt trafikksikkerhet.	

### 5.16 Næring

Innenfor planområde er det dagligvarebutikk. Like øst for området er det noe lettere industri. I omkringliggende områder er det landbruksnæring.

## 6 Beskrivelse av planforslaget

### 6.1 Planlagt arealbruk

Arealet er planlagt til kombinert formål bolig/forretning, enebolig, parkering, utearealer og tilhørende infrastruktur.

<b>Arealformål</b>	
<b>§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg</b>	<b>Areal (m<sup>2</sup>)</b>
1111 - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (2)	727,3
1510 - Energianlegg	30,3
1550 - Renovasjonsanlegg	28,3
1600 - Uteoppholdsareal (2)	196,1
1610 - Lekeplass	151,9
1801 - Bolig/forretning	1619,7
<b>Sum areal denne kategori:</b>	2753,6
<b>§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>	<b>Areal (m<sup>2</sup>)</b>
2010 - Veg	236,7
2011 - Kjøreveg (2)	1133,4
2012 - Fortau	357,8
2013 - Torg	250,3
2016 - Gangveg/gangareal/gågate (2)	270,2
2017 - Sykkelanlegg (2)	315,3
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg (4)	287,6
2026 - Leskur/plattformtak	3,9
2080 - Parkering (4)	1177,3
<b>Sum areal denne kategori:</b>	4032,4
<b>Totalt alle kategorier:</b>	<b>6786,1</b>

Arealtabell m2

Forslaget skal legge til rette for en utvidelse og oppgradering av eksisterende butikk. Dagens butikk er utdatert og tilfredsstillende ikke krav i arbeidsmiljøloven.

Deler av dagens butikk mot Randabergveien rives, og det skal bygges et tilbygg mot øst. Areal i eksisterende del inngår fortsatt i butikkareal, men deler av dette omdisponeres til personalrom, varemottak og lager. Nye fasader langs hele butikkdelen vil gi et helhetlig uttrykk på bebyggelsen.

Planløsningen for boligene over butikken endres ikke, men de vil få bedre og større private uteområder og fasadeoppgradering. Leilighetene vil få ny forbedret adkomst. Alle tre boligene vil få større privat uteareal, samt en felles takterrasse.

Eksisterende bygg lengst sør i planområdet inneholder i dag to boliger samt sosiale rom for butikken. Her reguleres det inn mulighet for et nytt bygg med inntil 6 leiligheter. Adkomst til disse via egen svalgang.

Eksisterende enebolig sørøst på eiendommen inngår i planforslaget, men det åpnes for at det kan bygges tomannsbolig på området.

Planen legger dermed opp til en økning fra 8 til 11 boenheter, til tross for at to eneboliger rives.



Eksisterende bygg



Eksempel på lignende oppgradering på Sunde.

## 6.1.1 Reguleringsformål

### Bebyggelse og anlegg

- BFS Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
- BE Energianlegg
- BRE Renovasjonsanlegg
- BUT Uteoppholdsareal
- BKB Bolig/ forretning
- BLK Lekeplass

### Samferdsel og teknisk infrastruktur

- SV Veg
- SKV Kjøreveg
- SF Fortau

- ST Torg
- SGG Gangveg/gangareal/gågate
- SS Sykkelanlegg
- SVT Annen veggrunn – tekniske anlegg
- SP Leskur / plattformtak
- SPA Parkering

## 6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

### §12-5. Nr. 1-Bebyggelse og anlegg

#### BFS frittliggende småhusbebyggelse.

BFS1 er eksisterende enebolig innenfor planområdet. BFS2 er del av eiendom 47/521 som ligger innenfor plangrensen. (frisiktsone)

#### o BE Energianlegg

Det er avsatt 5x5 m til ny nettstasjon langs Nordliveien. Plassering er avklart med Lyse elnett.

#### f BRE Renovasjonsanlegg

Området er avsatt til avfallsbeholdere for boligene. Tømming skjer fra Dalveien, ref renovasjonsplan. Området er avskjermet.

#### f BUT Uteoppholdsareal

f\_BUT1 er felles uteareal for nye boliger i den sørlige delen av planområdet (120m<sup>2</sup>).

f\_BUT2 øst for butikkutvidelsen (94m<sup>2</sup>) er felles for alle boliger i planområdet. Det er i tillegg felles uteareal på taket av nytt tilbygg som er felles for alle. Arealet på takterrassen er ikke endelig fastsatt, men illustrert under med 90m<sup>2</sup> som er maks pga BGF. Minimum areal på takterrassen er 30m<sup>2</sup> for å oppnå tilstrekkelig MUFA.

#### f BLK Lekeplass

Sandlekeplass for boligene i planområdet. Lekeplassen er 152m<sup>2</sup> og har gode solforhold. Lekeplassen henger sammen med uteområde f\_BUT2 på østsiden av butikken.



Solstudie - 21. mars kl. 15.00  
1 : 500

Solforhold på lekeplass og felles uteareal.

#### BKB Blandet formål bolig forretning.

Eksisterende bygningsmasse inneholder både bolig og næringsarealer. Nytt tilbygg til butikken har uteareal for bolig på taket. Blandet formål er derfor egnet. Arealet som kan benyttes til butikk er begrenset til maks 1250m<sup>2</sup> BRA.

Øvrig areal er avsatt til boligformål, eksisterende, og eventuelt nye boliger som planen legger til rette for på inntil 710m<sup>2</sup> BRA.

### **§12-5. Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.**

#### o SV Veg

Deler av Randabergveien som inngår i planområdet. Randabergveien er fylkesveg.

#### o SKV Kjøreveg

Deler av Dalveien og Nordliveien som inngår i planområdet. Begge veiene er kommunale.

#### o SF Fortau

Nytt offentlig fortau langs nordsiden av Nordliveien og østsiden av Dalveien opp til krysset ved Randabergveien.

#### f ST Torg

Inngangsparti og adkomst til butikken skal opparbeides som torg med plantekasser og benker. Det er også lagt til rette for sykkelparkering på dette området.

#### o/f\_SGG Gangvei / Gågate.

f\_SGG1 er gangvei forbundet med adkomst til boligene.

o\_SGG 2 er ny gangvei langs Randabergveien.

#### o/f\_SS Sykkelanlegg

f\_SS1 er sykkelparkering for boliger. o\_SS2 er sykkelvei langs Randabergveien.

#### o\_SVT Annen veggrunn – tekniske anlegg.

Rabatt som skiller gang- og sykkelvei fra Randabergveien. I arealet inngår også plattform for kantstopp til buss.

#### o\_SP Leskur

Leskur i tilknytning til bussholdeplassen.

#### f\_SPA Parkering

f\_SPA4 er forbeholdt butikk, med unntak av 8 plasser som er i sambruk med boligene.

f\_SPA 1 og 2 er boligparkering, f\_SPA 3 er oppstilling for varelevering.

### **6.3 Bebyggelsens plassering og utforming**

Tilbygget til butikken skjer på østsiden av eksisterende bygg. Ved eventuell rivning av boligbygget i sør skal nye boliger ha samme fotavtrykk. Eksisterende boliger over butikk forblir som i dag, men får en oppgradering av fasadene, samt nytt inngangsparti og større privat uteareal. Ny bebyggelse skal ha flatt tak (butikk) eller pulttak (bolig). Fasademessig skal eksisterende bebyggelse bearbejdes slik at ny og eldre bebyggelse fremstår helhetlig. Butikken får god eksponering mot Randabergveien, mens nye boliger henvender seg mot syd og får gode solforhold.



*Situasjonsplan (nye boliger)*



*Perspektiv fra nordøst*

#### **6.3.1 Bebyggelsens høyde**

BKB har maks byggehøyde på 9m. Tilbygg på eksisterende butikk kan ha en gesimshøyde på maks 6m. Nytt leilighetsbygg har pulttak på 10 grader med maks gesimshøyde på 8m. BFS har maks gesimshøyde på 6m, og mønehøyde på 8 meter. Bebyggelsen på taket av butikken skal forbli som i dag, også etter ny reguleringsplan. Det er forskjellige eiere av butikken og boligene på taket, derfor gjøres ikke endringer på disse 3 boligene. Boligbygget i sør, som i dag inneholder 3 boenheter kan etter planen rives og erstattes med et nytt boligbygg som inneholder inntil 6 leiligheter.



### 6.3.2 Grad av utnytting

BRA bruksareal er brukt for beregning av utnyttelsesgrad.

Innenfor BKB kan det bygges inntil 1250m<sup>2</sup> forretning areal og 710 m<sup>2</sup> bolig  
BFS1 har maks bruksareal på 300m<sup>2</sup>.

### 6.3.3 Antall arbeidsplasser, antall m<sup>2</sup> næringsarealer

Næringsareal er 1250m<sup>2</sup>. Antall arbeidsplasser er opplyst å være 10 personer fordelt på 2 skift.

### 6.3.4 Antall boliger, leilighetsfordeling

Planen legger til rette for 11 boliger i planområdet. En enebolig (evt. tomannsbolig), og 9 leiligheter.

Eksisterende enebolig er ca.180m<sup>2</sup>.

Leilighetene varierer i størrelse fra ca. 40m<sup>2</sup> til 190m<sup>2</sup>. etter følgende tabell:

Eksisterende bolig på butikktak mot nord	193 m <sup>2</sup>
Eksisterende bolig på butikktak mot vest	97 m <sup>2</sup>
Eksisterende bolig på butikktak mot øst	60m <sup>2</sup>
Nytt boligbygg i sør 1 etasje	3 x 40 m <sup>2</sup>
Nytt boligbygg i sør 2 etasje	3 x 60m <sup>2</sup>

## 6.4 Boligmiljø/ bokvalitet

Boligene har gode solforhold med sørvendt uteareal og felles takterrasse. Nærområdet består primært av eneboligbebyggelse. Planområdet ligger i et vel etablert boligområde, med tilgang til et stort friområde 150m unna. Nye gangarealer vil gi en tryggere opplevelse når man beveger seg i området. Butikken har som mål å bli en møteplass for nærmiljøet og det er lagt opp til torg/møteplass ved inngangen. Randaberg er landlig, men likevel sentralt i forhold til alle tilbud som finnes både i nærområde og regionen. Planen vil bidra til bedre omgivelser for eksisterende og nye boliger i området.



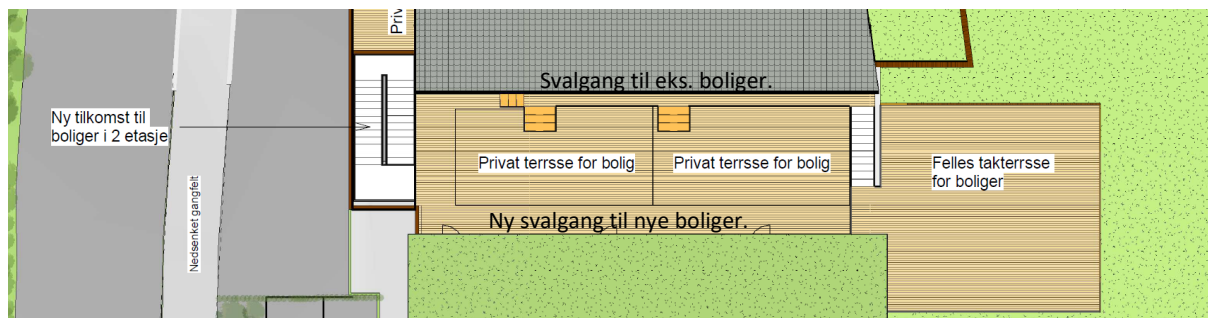
Illustrasjon av møteplass ved butikkinngang



Illustrasjon fra sørøst

Eksisterende boliger vil få større private uteområder. Tre terrasser som i dag ligger mellom boligbyggene, er omgjort til to terrasser. Boligen som mister sin terrasse på bekostning av dette får egen terrasse over varemottak. I tillegg blir det en felles takterrasse over det nye butikktilbygget. På grunn av flere nivåforskjeller i eksisterende bygningsmasse vil takterrassen ikke være tilgjengelig for funksjonshemmede. Det er heller ikke boligene som ligger i 2. etasje (ikke krav). Takterrassens areal er medregnet i MUFA (30m<sup>2</sup>), men dersom det skulle bli full utbygging vil det likevel være 250m<sup>2</sup> felles uteareal tilgjengelig på bakkeplan.

Alle boliger i 2. etg bruker samme nye hovedtrapp, men nye boliger vil få egen svalgang, skjermet fra private terrasser med levegg slik at innsynsproblematikk unngås.



Illustrasjon viser adkomst ved nye boliger, egen svalgang. Private terrasser blir skjermet for innsyn med levegg.

## 6.5 Parkering

### Bilparkering

Kommuneplanens § 7.2 har følgende retningslinjer

b) Maks tillatt bilparkering for næring:

	KATEGORI 1 (SENTRUM)	KATEGORI 2 (ALLSIDIG VIRKSOMH.)	KATEGORI 3 (AREAL- KREVENDE VIRKSOMH.)
Bilplasser per 100 m <sup>2</sup> BRA næringsareal	1,0	1,0	0,5
Gjesteplasser per 100 m <sup>2</sup> BRA næringsareal	1,0	1,0	0,5

(Kategoriene viser til næringskategorier i regionalplan for Jæren.)

a) Maks tillatt bilparkering for boligbebyggelse:

BILPARKERING (INKL. GJESTEPARKERING) PER BOENENHET:	SENTRUM (500 METER FRA TORGET)		ØVRIGE OMRÅDER
	Blokk	Maks. 1,2	Min. 1,2 Maks 1,4
Rekkehus og bygninger med inntil 3 boenheter	Maks. 1,5	Min. 1,2 Maks. 2,0	

Min.- og maksiparkering skal defineres i reguleringsplan.

I kommuneplanbestemmelsene er det angitt parkeringsbestemmelser for næring, men ikke egne bestemmelser for dagligvarebutikk. Denne typen tiltak er en besøksintensiv virksomhet som er avhengig av lett tilgjengelig kundeparkering for å tiltrekke seg kunder, og vil ha et større behov for parkering nær inngang enn generell næringsbebyggelse. Antall parkeringsplasser er derfor vurdert i forhold til tiltakets forventede behov, og foreslått parkeringsdekning er vurdert til å gi muligheter for å redusere bilbruk samtidig som en vil unngå fremmedparkering i tiliggende områder. Fremmedparkering er et stort problem i området, dette er også fremhevet i merknader fra naboer i Dalveien. Planforslaget vil bidra til å løse dette. Et av planens formål er å rydde opp i et uoversiktlig trafikkbilde og bedre dagens trafikkforhold. Det er dermed viktig at antallet parkeringsplasser ikke underdimensjoneres slik at det blir gateparkering som reduserer fremkommelighet og er til sjenanse for naboer.

Følgende parkeringsregnskap er innregulert i planen:

		BFS	SPA1	SPA2	SPA4
Bolig BFS	1,4 pr bolig x 2 stk.	3			
Bolig BKB	1,4 pr bolig x 9 stk. = 13 plasser		2	3	8
Næring BKB	1,6 pr 100m <sup>2</sup> næring (1250m <sup>2</sup> )				20
Totalt pr. felt		3	2	3	28
Totalt i plan		33 (eksl. BFS)			

Krav til antall HC plasser er ivaretatt, og det skal legges opp til lading av elbil i henhold til krav i kommuneplanen. Parkeringsplassene som er tilknyttet butikken har minimum bredde på 2,6 meter.

8 parkeringsplasser i f\_SPA4 skal være i sambruk mellom bolig og butikk. Disse er ikke merket, men benyttes etter «først til mølla» prinsippet. Det er tilstrekkelig plasser til at dette skal være problemfritt, samt at det er naturlig at boligene vil bruke plassene nærmest bolig inngang og kunder til butikken vil velge plassene nærmest butikkinngang.

#### Sykkelparkering.

Det er avsatt plass til 25 sykkelplasser i lukket anlegg som ivareta behov/krav for boligene og ansatte i butikken. Tallet er beregnet ut fra antall boliger/soverom i BKB. Det er avsatt plass til 2 lastesykler. Butikken har 16 sykkelparkeringer i f\_ST. Dette er over minimumskravet som er satt i kommuneplanen.

### **6.6 Tilknytning til infrastruktur**

Det er ingen utfordringer med tilknytning til eksisterende infrastruktur når det gjelder VA. Fordrøyning vil skje på egen eiendom (parkeringsplassen/grønt tak, og regnbed)). Det er avsatt plass til ny nettstasjon på området etter anbefaling fra lyse. Det er god brannvannsdekning i området.

Ref. VA-plan 01.02.21

### **6.7 Trafikkløsning**

Adkomst fra Dalveien via Randabergveien (T-kryss). Randabergveien er fylkesveg. Fremtidige planer for utvidelse av gang- sykkelvei langs Randabergveien er tatt inn i planen. Området BFS har adkomst fra Nordliveien.

#### **6.7.1 Kjøreatkomst**

Adkomst fra Dalveien og Nordliveien via Randabergveien.

#### **6.7.2 Utforming av veger**

Eksisterende veier beholdes stort sett som i dag. Fylkets planer for ny gang- og sykkelvei er lagt inn i planen sammen med ny løsning på krysset Randabergveien - Dalveien. Nytt fortau langs Dalveien og Nordliveien ligger på privat eiendom og spiser ikke av vegbredden på de to veiene.

#### **6.7.3 Krav til samtidig opparbeidelse for BKS**

Butikk, parkering og utearealer for bolig skal opparbeides samtidig. Det presiseres i bestemmelsene at alle tiltak til forbedring for eksisterende boliger skal være ferdigstilt før brukstillatelse for butikken kan gis. Ny boligbebyggelse i sør kan utføres på et senere tidspunkt.

#### **6.7.4 Varelevering**

Det er lagt opp til et større areal for varelevering slik at en unngår at lastebil må benytte vegarealet i Dalveien til oppstillingsplass for varelevering som i dagens situasjon. Man unngår da konflikt mellom myke trafikanter og bilister. Det er i gjennomsnitt 3 vareleveringer til dagen. Leveringen skjer utenom det mest trafikkerte tidene. Enten før butikken åpner eller midt på dagen.

### 6.7.5 Tilgjengelighet for gående og syklende

Nytt fortau langs Nordliveien og Dalveien sikrer god tilgjengelighet og økt sikkerhet for gående. Det er også definerte gangsoner fra fortauet inn til butikkinngangen, og gjennom uteområdet øst for butikken. Planlagt utvidelse av separert gang- og sykkelvei langs Randabergveien er lagt inn i planene. Dette inkluderer også trapp og rampe fra bussholdeplassen ned til Nordliveien.

### 6.8 Planlagte offentlige anlegg

I tråd med Lyse Elnett sitt innspill til planoppstart er det lagt inn plass til ny nettstasjon på 5x5 meter. Plassering er avklart med Lyse.

Det er avsatt plass/innhegning til beholdere for boligavfall ved sykkelparkeringen langs Dalveien.

Utover dette er det ingen planlagte offentlige anlegg som er kjent per dags dato.

### 6.9 Miljøoppfølging

Det er ikke planlagt spesielle tiltak utover bruk av miljøvennlige materialer og energieffektive løsninger. Tiltak mot støy er ivaretatt. Størrapporten viser at det er få utfordringer utover at noen av terrassene kan regne med en rekkverkshøyde på inntil 1,4m. Deler av tett rekkverk som overstiger 1m skal ha glass i resterende høyde for å sikre lys og utsyn.

### 6.10 Universell utforming

Planforslaget vil legge til rette for en bedre tilrettelegging i forhold til universell utforming. Det introduseres flere HC plasser. Utvidelse av butikken vil sørge for at innredningen blir tilpasset UU i forhold til bredde mellom reoler og kasser. Butikkens ansatte vil få fasiliteter som tilfredsstillende kravene til universell utforming. Planen legger til rette for rampe mellom nivå for bussholdeplass og Nordliveien.

Boliger må ikke være universelt utformet, men det stilles krav om tilgjengelighet for enkelte boliger og boenheter. Kravet om tilgjengelighet er gitt i 12-2 i TEK 17.

### 6.11 Uteoppholdsareal

Private terrasser oppgraderes både i størrelse og kvalitet. På taket av butikktutvidelsen vil det bli en felles takterrasse for boligene med adkomst fra utvendig trapp. Nye leiligheter får solrikt uteareal mot syd.

Planforslaget legger til rette for sandlekeplass på bakkeplan. Det er kort vei (150m) til sentralt lekefelt med lekeplass og ball løkke.

Utenfor butikkinngangen er det planlagt fint opparbeidet miljøskapende uteareal, med beplantning, benker og belysning.

Leilighet adr og seksjonsnr.	Privat uteareal før plan	Privat areal etter plan	Andel felles før / etter (BLK, BUT2 og tak)
Dalvn. 2a 1)	37m <sup>2</sup>	47 m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup> / 37 m <sup>2</sup>
Dalvn. 2a (2)	37m <sup>2</sup>	38 m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup> / 37m <sup>2</sup>
Dalvn. 2a (3)	28m <sup>2</sup>	36 m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup> / 37m <sup>2</sup>
Dalvn 2 (1)	130 m <sup>2</sup> hage	31 m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup> / 37m <sup>2</sup>
Dalvn 2 (2)	52 m <sup>2</sup> terrasse	31 m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup> / 37m <sup>2</sup>
Dalvn 2 (3)	N/A	31 m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup> / 37m <sup>2</sup>
Dalvn 2 (4)	N/A	21 m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup> / 37m <sup>2</sup>
Dalvn 2 (5)	N/A	21 m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup> / 37m <sup>2</sup>
Dalvn 2 (6)	N/A	21 m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup> / 37m <sup>2</sup>

*Tabellen viser privat og felles uteareal før og etter plangjennomføring.*

Solforhold fremkommer i vedlagt solstudie.

## **6.12 Kollektivtilbud**

Det ligger bussholdeplasser i begge retninger like ved planområdet. Kollektivtilbudet til og fra området er godt.

## **6.13 Sosial infrastruktur**

Planforslaget legger ikke opp til formål som innbefatter sosial infrastruktur.

## **6.14 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett**

Det er ingen VA tekniske utfordringer i planområdet utover å oppnå kravet til blågrønn faktor i kommuneplanen. Det er foreslått åpne løsninger for overvannshåndtering innenfor parkeringsplass og torg. Det er avsatt arealer, angitt som bestemmelsesområder i plankart, som skal utformes som regnbed med beplantning. Tilbygg til butikk, samt nytt boligbygg skal etableres med grønne tak. Til tross for disse tiltakene er det ikke mulig å oppnå en BGF på mer enn 0,31. Tiltaket er en foretting i et eksisterende bolig/næringsområde med videreføring av eksisterende bebyggelse, samtidig som det er en høy andel av harde/tette flater. Det er derfor en utfordring å oppnå en høyere blågrønn faktor uten at det går på bekostning av planlagte og nødvendige funksjoner, og ønsket forbedring av dagens trafikksituasjon. Beplantning av busker og trær ved lekeplass og uteområde f\_BUT2 vil hjelpe situasjonen noe.

Slokkevann er ok med eksisterende anlegg. Løsning for tilkobling av spillvann avklares i tekniske planer. Spillvann kan kobles til eksisterende bunnledninger eller etablere ny tilkobling utvendig.

## **6.15 Plan for avfallshenting**

Det er avsatt egen skjermet plass til avfallsbeholdere nær boliginngang. Disse er plassert like ved Dalveien slik at renovasjonsbil har lett tilgang.

Butikk løser avfallshåndtering innendørs i sine lokaler. Det er utarbeidet renovasjonsplan som er vedlagt planforslaget.

## **6.16 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS**

Ros analysen har avdekket to forhold som bør forbedres i forhold til eksisterende situasjon: Ulykker ved avkjørsel (kryss) og ulykkesrisiko for gående og syklende på grunn av manglende definerte gangsoner rundt planområdet.

I planforslaget er det tilrettelagt med nytt fortau langs Nordliveien og Dalveien. Det er definerte gangsoner inn til butikkens inngang fra fortauet.

Krysset Dalveien/Randabergveien er strammet opp, og planlagt med utgangspunkt i fylke/vegvesenets plan for ny gang- og sykkelvei langs Randabergveien. Det er skilt mellom sone for gående og syklende.

De tiltak som er innarbeidet i planen vil gi vesentlig tryggere forhold rundt de tema som ROS analysen har avdekket.

## **6.17 Rekkefølgebestemmelser**

Før butikken skal tas i bruk skal regulert fortau langs Nordliveien og Dalveien være opparbeidet. Alle uteområder med unntak av f\_BUT1 som er tilknyttet nye boliger i BKB, skal være ferdig opparbeidet. Forbedrende tiltak for boligene som ligger over butikken, som private uteplasser, adkomst, sykkelbod og renovasjonsløsning skal også utføres samtidig med butikken.

Opparbeidelse av ny gang- og sykkelvei langs Randabergveien, o\_SS2 og o\_SGG2 er et offentlig anliggende og må utføres samtidig med hele strekket som ligger i plan 2018001, Detaljregulering for sykkeltiltak langs fv. 490, Randabergveien.

## **7 Virkninger av planforslaget**

### **7.1 Overordnede planer**

Delvis i samsvar med gjeldende reguleringsplan, men i tråd med gjeldende kommune og regionalplanens betingelser om etablering av nærbutikk i boligområder. Butikken har vært etablert her siden tidlig på 70 tallet.

Forslaget innehar flere parkeringsplasser enn det som er oppgitt som maks i kommuneplanen og regionalplanen. Den nye butikken har likevel færre parkeringsplasser pr kvadratmeter enn den gamle butikken. Denne typen tiltak er en besøksintensiv virksomhet som er avhengig av lett tilgjengelig kundeparkering. Antall parkeringsplasser er vurdert i forhold til tiltakets forventede behov, og foreslått parkeringsdekning er vurdert til å gi muligheter for å redusere bilbruk samtidig som en vil unngå fremmedparkering i tiliggende områder. Et av planens formål er å rydde opp i et uoversiktlig trafikkbilde og bedre dagens trafikkforhold. Det er dermed viktig at antallet parkeringsplasser ikke underdimensjoneres slik at det blir gateparkering som reduserer fremkommelighet og er til sjenanse for naboer.

### **7.2 Landskap**

I og med to eneboliger rives og erstattes av et større bygg vil området fortettes noe. Samtidig innføres grønne soner rundt bygget som tidligere fremsto som brakk.

### **7.3 Stedets karakter**

Dagens bebyggelse og uteområder fremstår som skjemmende i området. Planforslaget vil bidra til en visuell opprydning både i forhold til bebyggelsen og tilhørende uteområder.

### **7.4 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk**

Planforslaget tilfører området en ny lekeplass og opparbeidet uteareal rundt bygget. Torget foran butikkinngangen vil kunne bli en sosial møteplass for nærbefolkningen.

### **7.5 Trafikkforhold**

Planområdet består i dag av flere områder som er uoversiktlige og udefinerte. Dette kan føre til trafikkfarlige situasjoner med tanke på konflikter mellom bilister og myke trafikanter.

For å bedre trafiksikkerheten for gående og syklende er det viktig med en utforming som gir lavt fartsnivå. Dette oppnås med smale kjørefelt og stram utforming av kryss og avkjørsler. Dimensjonerende kjøretøy og kjøremåte vurderes og ses i sammenheng med prioritert trafikantgruppe.

Ny situasjon separerer myke trafikanter og bilister i form av definert kjørebane og fortau med kantstein. Fjerning av eksisterende gateparkeringer og definering av områdene. Areal for vareleveringen er økt slik at en ikke benytter vegbanen som oppstillingsplass

### **7.6 Barns interesser**

Ingen store virkninger, men ny lekeplass og en forbedring av trafiksikkerheten vil gi en forbedring i barns interesser.

### **7.7 Universell tilgjengelighet**

Området vil få en forbedret universell tilgjengelighet som følge av planen. Butikken blir brukervennlig for mennesker med fysisk handicap, og det blir bedre tilrettelagte parkeringsplasser. Butikk er universelt tilgjengelig via gangforbindelse til torg fra Nordliveien.

### **7.8 Energibehov - energiforbruk**

Noe økt energibruk som følge av flere boliger. Det kan også bli noe økning for butikkarealet siden dette øker i areal, men bedre energieffektive løsninger kan redusere energibehovet.

## **7.9 ROS**

De faremomentene som ble avdekket i ROS analysen går på trafiksikkerhet og vil bli vesentlig forbedret i nytt planforslag.

## **7.10 Teknisk infrastruktur**

Større bruksareal kan føre til økt belastning på el-nettet selv om energieffektive løsninger vil begrense forbruket. Dette er tatt høyde for ved å planlegge for ny nettstasjon.

## **7.11 Økonomiske konsekvenser for kommunen**

Ingen økonomiske konsekvenser for kommunen

## **7.12 Konsekvenser for næringsinteresser**

En større butikk vil medføre en økning av arbeidsplasser. Ansatte vil få bedre fasiliteter i tråd med dagens krav. Handelsanalyse som er utført viser at en utvidelse av butikken ikke vil ha noen negativ effekt på sentrumshandelen.

## **7.13 Interessesmotsetninger**

Forslaget er ikke i samsvar med gjeldende reguleringsplan. Det er en veletablert butikk her i dag og det åpnes opp i kommuneplanen for at det kan etableres nærbutikk på inntil 1250m<sup>2</sup> i boligområder. Vi ser derfor ingen interessesmotsetninger i forhold til dette. Forslaget innebærer rivning av to eneboliger. En av disse er i svært dårlig forfatning. Boligantallet i området opprettholdes ved å legge til rette for 4-5 nye boenheter. Disse er mindre leiligheter som vil gjøre det lettere for førstegangsetablerere å komme seg inn på boligmarkedet.

## **7.14 Avveining av virkninger**

Forslaget vil etter vårt skjønn ha en klar overvekt av positive virkninger. Negativt kan man si at bygningsvolumet blir større, men dette oppveies av at bebyggelsen får et helhetlig preg og forholdene for eksisterende boliger blir bedre. Tapet av to eneboliger oppveies av at det introduseres nye lettstelte leiligheter i en prisklasse som gir mulighet for vanskeligstilte eller yngre å komme seg inn på boligmarkedet. Forslaget vil bidra til bedre forhold for de butikkansatte, og kundene vil få en bedre og mer funksjonell butikk. Planforslaget vil øke trafiksikkerheten i området vesentlig.