

Planinitiativ

Detaljregulering for Odnaberget B3,
gnr/bnr. 49/42 m. fl.



Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver: Odnaberget Utviklingsselskap AS

Tittel på rapport: Planinitiativ

Oppdragsnavn: Detaljregulering Odnaberget B3

Oppdragsnummer: 643670-01

Utarbeidet av: Hege Skotheim

Oppdragsleder: Fredrik Jensen

Tilgjengelighet: Åpen

Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS
03	30.05.2024	Rev. 2	HS	FJ
02	06.05.2024	Rev. 1	BL	HS
01	26.04.2024	Planinitiativ	HS	BL

Planinitiativ

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

Planinitiativ for gnr/bnr. 49/42 m.fl.

Fagkyndig	Firma	Asplan Viak AS
	Kontaktperson	Hege Skotheim
	E-post	Hege.skotheim@asplanviak.no
	Telefon	930 05 096
Forslagstiller	Firma	Odnaberget utviklingselskap AS
	Kontaktperson	Turid Helgø
	E-post	turid@oster-hus.no
	Telefon	916 47 749
Hjemmelshaver	Navn	Odnaberget utviklingselskap AS
	E-post / Telefon	

Fredrik N. Jensen

Oppdragsleder / Kvalitetssikrer

Hege Skotheim

Fagansvarlig plan

Innholdsfortegnelse

1. Formålet med planen (Jf. § 1 andre ledd bokstav a)	4
2. Planområdet og omgivelsene (Jf. § 1 andre ledd bokstav b)	4
3. Plansituasjon og føringer (Jf. § 1 andre ledd bokstav g)	6
4. Kort presentasjon av prosjektet/planidéen (Jf. § 1 andre ledd bokstav c, d og e)	13
5. Virkninger på omgivelsene (Jf. § 1 andre ledd bokstav b og f)	15
6. Samfunnssikkerhet - risiko og sårbarhet (Jf. § 1 andre ledd bokstav i)	15
7. Konsekvensutredning (Jf. § 1 andre ledd bokstav l)	15
8. Planprosessen og samarbeid/medvirkning (Jf. § 1 andre ledd bokstav h, j og k)	15
Vedlegg	17

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

Hensikten med planen

Planens hensikt er å legge til rette for realisering av felt B3 i plan 2011004 områdeplan for Randaberg sentrum øst, vedtatt i 2017.

Fremtidig arealformål

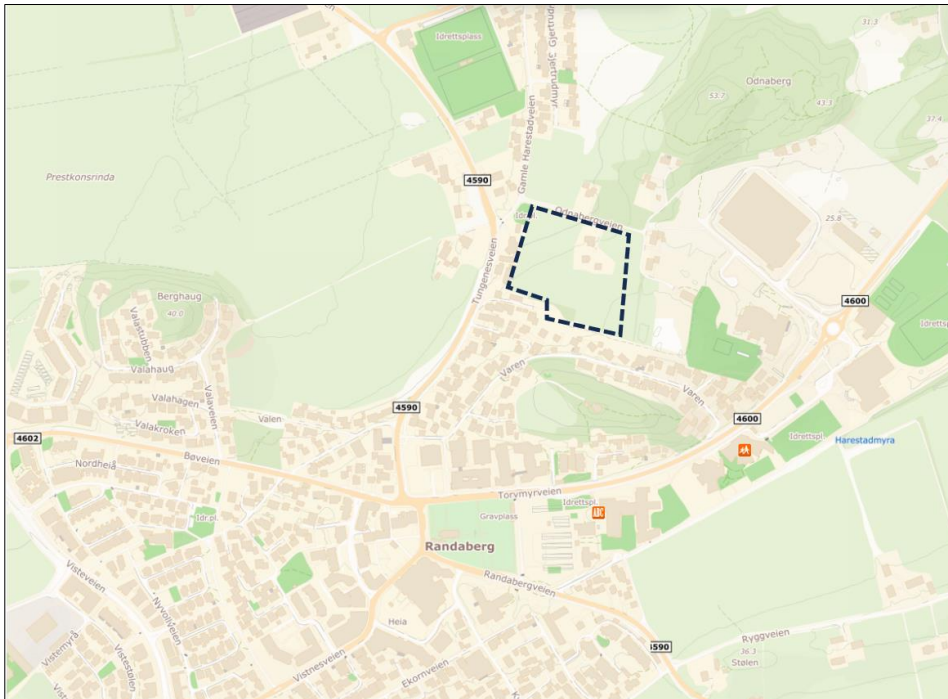
Planforslaget vil regulere området til boligformål med tilhørende uteoppholdsareal, parkeringsareal og teknisk infrastruktur.

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

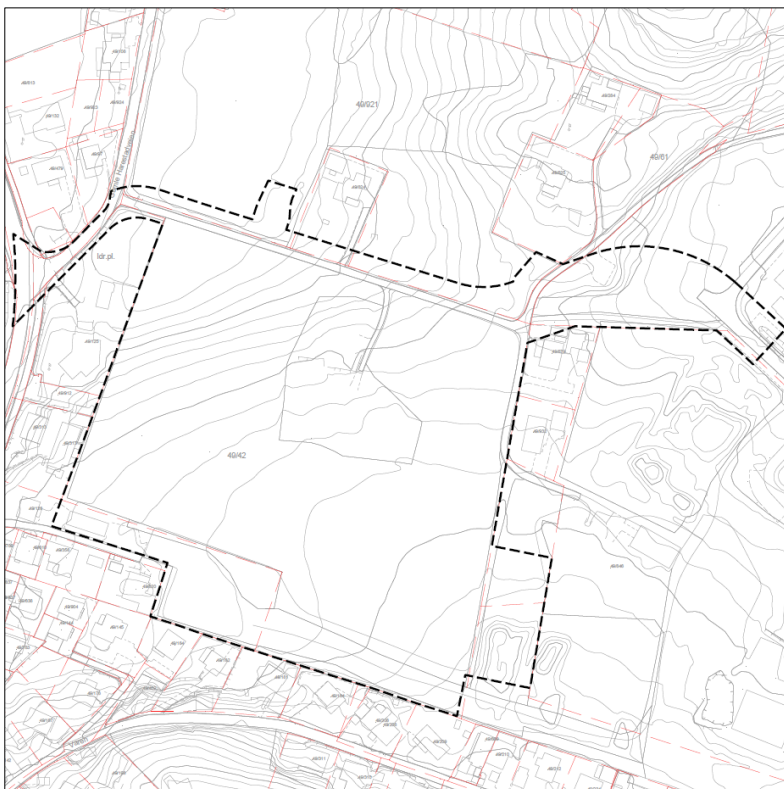
Planavgrensning og lokalisering

Planområdet ligger like nord for Randaberg sentrum. Området er avgrenset av eksisterende boligbebyggelse i veien Varen i sør og Tungenesveien i vest, Odnabergveien i nord og offentlig område for Harestad skole, Varen kulturscene og Randaberg Arena i øst. Felt B3 har en størrelse på 24 daa. Varslet planområde er noe større, men innskrenkes i løpet av planarbeidet.

Tomten B3 avgrenses av regulerte boligområder B13 i vest, B15 i sørvest, B9e og B8a i sør, B1 i øst og B2 og B4 i nord. I øst og sør avgrenses tomten av grønnstruktur o_G7 og o_G8, samt lekeclass o_BLK4.



Figur 1 Beliggenhet av felt B3, nord for Randaberg sentrum (Finn.no/kart).



Figur 2 Forslag til varslingsgrense (AV kart).

Beskrivelse av planområdet

Dagens arealbruk og eiendomsforhold

Planområdet brukes i dag til jordbruk. Midt på tomten har det vært et gardstun, men bygningene er revet. Vegetasjon rundt tunet står fremdeles. Hoveddelen av planområdet inngår i gnr/bnr. 49/42 som eies av Odnaberget utviklingselskap AS.

Tilstøtende arealbruk

Tilstøtende arealbruk er eksisterende boliger, Odnabergveien, og regulerte grønnstrukturer i områdeplanen.

Stedets karakter

Stedets karakter påvirkes av at planområdet ligger som et eksisterende landbruksområde tett på boliger og skole/kulturscene/idrettshall og idrettsanlegg.

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

Forholdet til overordna planer og føringer

Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke

Planen ble vedtatt i 2020 og er en langsiktig plan for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging. Planen gir retning for videreutvikling av en bærekraftig og endringsdyktig region frem mot 2050. Regionalplanen har klare strategier og føringer for arealutviklingen:

- Innenfra og ut - Utbygging prioriteres i sentrum og sentrumsnære områder først, og potensialet for fortetting og transformasjon for øvrig utnyttes før det omdisponeres nye arealer til utbyggingsformål.
- Levende sentrumsområder og stedstilpasset by- og tettstedsutvikling - Videreutvikle attraktive sentrumsmiljø og tiltrekke aktivitet til sentrum. God stedstilpassing i en menneskelig skala tar hensyn til lokale forhold som byggeskikk, kulturminner, kulturmiljøer, historiske strukturer og landskap, og bidrar til stedstilhørighet.
- Enklere hverdag - utbyggingsstrategier som gir økt nærhet til sentre og kollektivknutepunkter.

§6.1 Stedstilpassede retningslinjer for bokvalitet og tetthet

Kommunesentra og større tettsteder: Tomteutnyttelse: 70-200% BRA

§6.3 Uteopphold

30 m² per bolig, minimum 50% skal ha sol ved vårjevndøgn klokka 15.00, skal ikke legges på tak.

Møteplass for alle/sandlekeplass: 4-25 boliger, 150 m² og 50-70 meter fra bolig: Dersom mer enn 25 boliger, økes størrelsen med 6m² per bolig.

Områdelekeplass: 25-200 boliger, størrelse 1500 m² og maks 400 meter fra bolig.

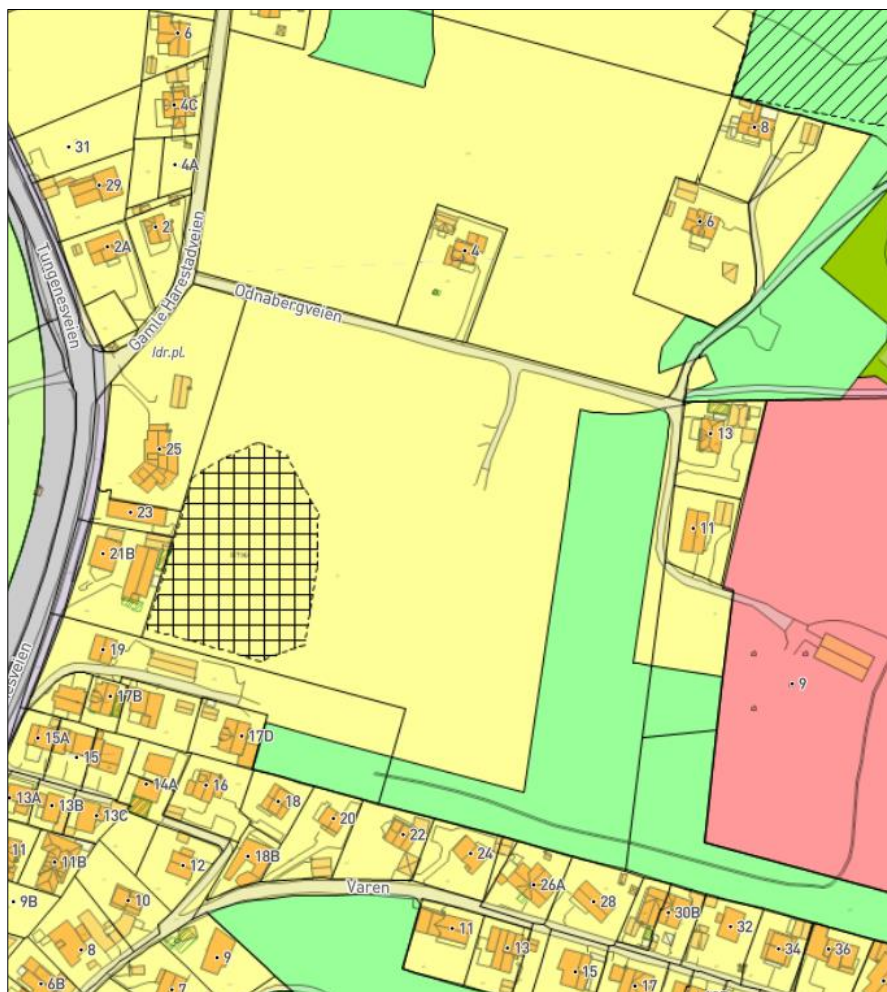
§8.4 Parkering

Området ligger i sone 2

- Sone 2: 1 p-plass per bolig, inkludert gjesteparkering.

Kommuneplan for Randaberg kommune 2018-2030

Planområdet er avsatt til bolig. Området grenser til eksisterende boligområder i sør og vest, og til fremtidige boligområder i nord. Mot øst grenser området til skole/kulturscene/idrettshall. Innenfor området ligger båndleggingszone H730, båndlegging etter lov om kulturminner. Østre og søndre del av området er avsatt til friområde.



Figur 3 Utsnitt av kommuneplanens arealdel viser planområdet med formål boligbebyggelse. Området med skravur er en båndleggingssone etter lov om kulturminner.

§ 2 Planleggingsprinsipp

- Dokumentere at nærmiljøet tilføres kvaliteter, nye eller forbedrede møteplasser, grønstruktur, gang- og sykkelveiløsninger, snarveier, økt trafiksikkerhet mm.
- Plassering av bebyggelse skal brukes bevisst for å danne gode og varierte gate- og uterom.
- Dokumentere hvordan planen forholder seg til omgivelsene.

§ 5 Utnyttelse og bygningshøyder

- 6 boliger per dekar i sentrum og nær hovedkollektivtrasé, 4 boliger i øvrige områder.
- Volum og høyder skal ta hensyn til landskapet, omkringliggende bebyggelse, solforhold, utsikt/sjenanse og proporsjoner mellom bygninger og gate/uterom.

§ 6 Uteområder og bebyggelse

- Nærlekeplass: 1-25 boliger, størrelse min 150 m², maks 50 meter fra bolig. 50% sol ved vårjevndøgn klokka 15.00 og ved sommersolhverv klokka 18.00.
- 30 m² MFUA per bolig; møteplasser for alle aldre, maks 50% kan være underbygget, min. 1,2 meter jorddekke.
- Privat uteoppholdsareal min 8 m² for blokkleilighet og 60 m² for rekkehus/småhus, samme solkrav som for felles uteområder.
- Variasjon i boligtyper; maks 20% kan være mindre enn 60 m². Min 15% av alle blokkleiligheter skal være familievennlige og ha minst 3 soverom. I boenheter uten heis skal minst 50% av boligene være tilgjengelige.

§ 7 Parkering

- Sykkelparkering: min 1+1 per soverom og 0,5 gjesteparkering. Min 5% skal tilrettelegges for lastesykkel og det skal være ladepunkt for elsykler ved sykkelparkeringsplasser.
- Bilparkering: Maks 1,2 for blokkbebyggelse og 1,5 for rekkehus og bygninger med inntil 3 boenheter. For boligfelt med over 25 boenheter skal det etableres felles parkeringsanlegg. Min 5% av plassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede. Parkeringsplasser for boligblokker skal ha ladepunkt for elbil.

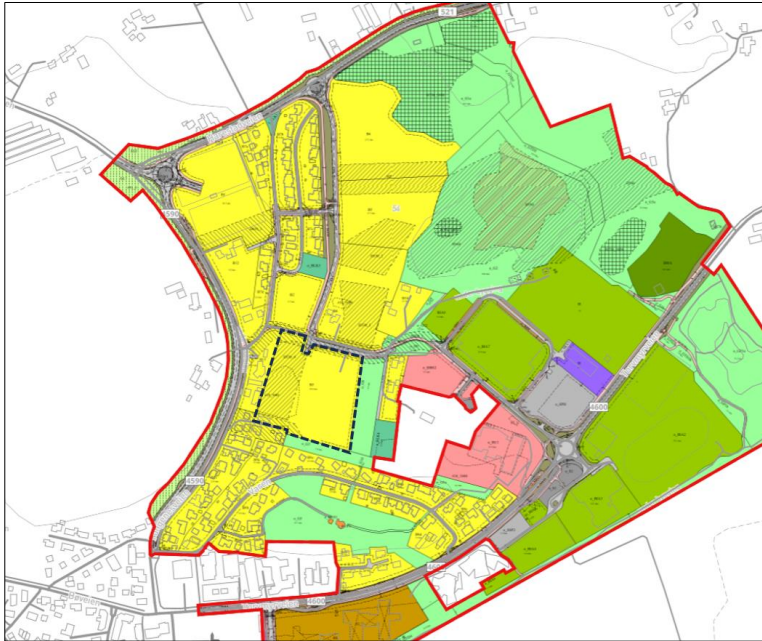
§11 Vann- og flomhåndtering

Overvann skal håndteres på tomt eller innenfor reguleringsplan.

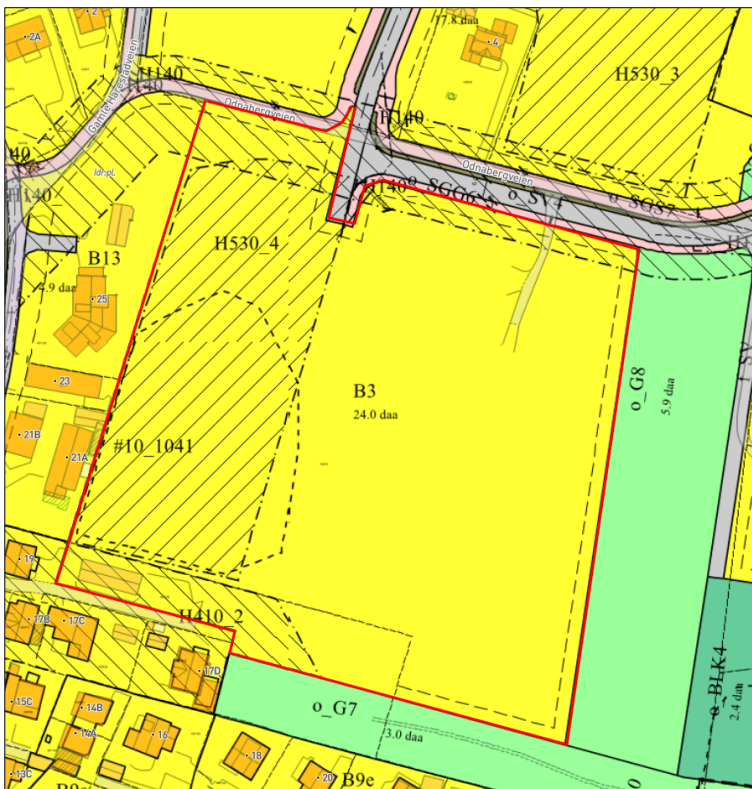
Gjeldende reguleringsplaner

Områderegulering for Randaberg sentrum øst, vedtatt 25.09.2017

Området er regulert gjennom plan 2011004 Områderegulering for Randaberg sentrum øst, vedtatt 25.09.2017. Formål med planen er å legge til rette for utvikling av området for ny skole, barnehage, boligområde, sentrumsbebyggelse, utvidelse av kirkegården, idrettsanlegg og friluftsområder med tilhørende veier og fellesanlegg. Planen skal ivareta kommunens retningslinjer for utbygging, grønnstrukturer, turveier og overvannshåndtering.



Figur 4 Utklipp av områderegulering for Randaberg sentrum øst. Felt B3 er vist med stiplet, svart polygon.



Figur 5 Felt B3 i områderegulering for Randaberg sentrum øst vist med en rød polygon.

Bestemmelsene angir at kvalitetsprogram skal legges til grunn for detaljreguleringer, det gis bestemmelser om videre detaljregulering, støy, universell utforming, el-forsyning og miljø/arkitektur/estetikk, arkeologisk utgravning, uteoppholdsareal og lek, parkering, samt egne bestemmelser for delfeltene.

Planområdet er regulert til delfelt B3 og avsatt til bolig.

Bestemmelser for delfelt B3:

Området kan bygges ut med rekkehus og leilighetsbygg. Maks byggehøyde er 15m over eksisterende terreng. For bebyggelse som plasseres på høyden i sør østre del av området skal maks byggehøyde ikke være mere enn 12m over eksisterende terreng.

Det skal etableres 135-170 BE. Maks BRA=110% / BYA=30%.

Mellom 25 og 45% av boenhetene skal være rekkehus.

Det avsettes 30 m² areal til en nettstasjon i området, i samsvar med skisser fra Lyse Elnett AS, dat. 10.11.2014 eller i samråd med nettselskap. BRA/BYA av nettstasjonen tas ikke med i beregning av %BRA / %BYA.

Det skal etableres en kvartalslekeplass i området, i tillegg til nærlekeplasser jf. §3.1.3. Eksisterende akebakke kan inngå i kvartalslekeplass. Om det etableres akebakke med min. 2500 m² innenfor hensynssone H530_4 kan krav om kvartalslekeplass innfris med at det opparbeides et tilsvarende areal for lek innenfor o_G8.

Det skal etableres 1,2 - 1,5 parkeringsplasser per boenhet, med maks 0,2 plasser per boenhet på bakkeplan.

I rekkefølgekravene åpnes det for at intern samlevei o_SV4 kan midlertidig forlenges frem til o_SV6 og at denne veiløsningen kan brukes som atkomst for B3 frem til intern samlevei o_SV5 er etablert.

Utbyggingsrekkefølge er angitt: B3 - B2/B4 - B5 - B6. Før det kan gis første byggetillatelse i neste felt, må siste bygg i forrige felt være fysisk igangsatt.

Tilgrensende reguleringsplaner

Plan 2017002 Detaljregulering for nye Harestad skole, vedtatt 25.09.2017, regulerer ny skole med uteoppholdsareal og grønnstruktur.



Figur 6 Området som omfattes av detaljregulering for ny Harestad skole.

Pågående planarbeid

Plan 2012008 Områderegulering av Randaberg sentrum nord.

Planprogram vedtatt 03.10.2013

Plan 2020005 Detaljregulering av gang- og sykkeløsning for Varen.

Planen er 2.gangsbehandlet 18.01.2024 der vedtak var utsettelse av sak med ønske om videre utredninger knyttet til trafiksikkerhet for området i Varen

Plan 2022003 Detaljregulering av felt BIA1, RIL-stadion

Kunngjøring av oppstart av planarbeid 11.11.2022

Plan 2023001 Detaljregulering av felt BIA8, sandvolleyball

Kunngjøring av oppstart av planarbeid 16.11.2023

Plan for gang- og sykkeløsning for Varen vil kunne ha betydning for denne planen, da det skal etableres en kobling mellom gaten Varen og grønnstruktur o_G10 sør for B3. De andre pågående planene vil ikke ha påvirkning på denne planen.

4. Kort presentasjon av prosjektet/planideen (Jf. § 1 andre ledd bokstav c, d og e)

Delfelt B3 skal utvikles til et godt og variert boligprosjekt, i tråd med føringene i områdeplanen. Feltet skal utvikles til et funksjonelt boligområde med nærhet til gode uteområder, og med en tetthet og høyder i tråd med områdeplanen. Planområdet ligger tett på Randaberg sentrum. I innledende fase er det vurdert opp mot 170 boliger hvor opp mot 45 % av disse som rekkehus. Resten av boligene vil være leiligheter i blokk og flermannsboliger. Parkering planlegges i felles anlegg, samt noe begrenset parkering på bakkeplan. Det søkes tilrettelagt et bilfritt område rundt boligene, i tillegg til gode koblinger, sandlekeplasser og andre møtepunkter.

Innledningsvis har det vært vurdert hvordan man best klarer å beholde de kvalitetene som er i området allerede, nemlig trærne som omkranser det tidligere gårdstunet. Som en del av hagebeplantning og leplanting står det igjen flere store trær. For å kunne bevare disse, bør de inn som en del av den offentlige grønnstrukturen og kvartalslekeplassen. Den offentlige grønnstruktur øst for B3 er derfor flyttet til en mer sentral del av det nye boligområdet, samtidig som det opprettholdes gode koblinger nord-sør i tråd med områdeplanens intensjon. Størrelsen på den offentlige grønnstruktur beholdes som i områdeplanen, men gis en mer sentral plassering for å styrke bokvalitet og sikre bevaring av trærne. Kvartalslekeplassen blir del av den offentlige grønnstrukturen, med størrelse i tråd med områdeplanen. I tillegg etableres det en akebakke i nord-øst.



Figur 7 Tidligfasevurdering av området med bevaring av trær.

Alle de nye boligene blir på denne måten liggende tett inntil større sammenhengende grønnstrukturer i og rundt planområdet. De planlagte offentlige grønne koblingene vil styrke forbindelsene til regionalt viktig grønnstruktur både nord og sør for planområdet og til viktige målpunkt som skole, idrett og sentrum. Åpningene til den offentlige grønnstrukturen gjennom boligområdene etableres som åpne og inviterende for alle. Kwartalsleken er plassert sentralt i planområdet med gode solforhold og i kontakt med eksisterende, eldre løvtrær. I tillegg bidrar akebakken og andre oppholdsarealer i ulik skala, som for eksempel sandlek, til varierte uteoppholdsarealer rundt boligene.

All parkering er planlagt samlet i fellesanlegg ved adkomst til boligområdet, og fordeles på to avkjørslser. Dermed oppnås det bilfrie områder i inne mellom boligene til bruk for myke trafikanter, og kjøreatkomst kun for utrykningskjøretøy og varelevering. Denne løsningen er både trafiksikker og bidrar til et trivelig og trygt bomiljø på myke trafikanters premisser.



Figur 8 Prinsippkisse av boligområdet.

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

Utbyggingsprosjektet følger opp anbefalingene i stedsanalysen og områdeplanen, og vil bygge opp om sentrumsnære boliger med kort vei til skoler/barnehager, idrettsanlegg og kulturscene. Områdeplanens krav til utnyttelse gir en annen boligtypologi enn eksisterende eneboligbebyggelse rundt planområdet. Planlagt bebyggelse med høyere tetthet vil være en kontrast mot eksisterende bebyggelse. Planen legger opp til grønne koblinger og forbindelser som styrker ferdselslinjene for myke trafikanter sammenlignet med dagens situasjon. Virkninger vil framgå av planbeskrivelsen som utarbeides i forbindelse med planforslaget.

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

Det skal utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse som tar for seg alle aktuelle forhold og vurderer avbøtende tiltak. Disse kan eventuelt sikres i planbestemmelsene. Avrenningslinjene og flomveien som er vist i områdeplanen skal følges i planarbeidet. Største del av planområdet ligger over marin grense. Eventuelt behov for grunnundersøkelser skal vurderes i planarbeidet.

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, det er derfor ikke krav om konsekvensutredning.

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

Krav til medvirkning er forankret i Plan- og bygningsloven av 2008, kapittel 5, og planprosessen vil følge dette. Oppstart av planarbeidet vil bli offentliggjort i tråd med lovens krav, gjennom annonsering i avis og ved å sende brev til grunneiere, naboer og interessenter. Aktuelle grunneiere, naboer og andre interessenter vil bli varslet, og det samme gjelder relevante offentlige og private organisasjoner. Dette vil bli nærmere avtalt med kommunen før varsel om planoppstart sendes ut.

Ved spesielle problemstillinger skal det være dialog direkte med berørte fagmyndigheter og/eller naboer. Når planen legges ut til offentlig ettersyn, kan det være aktuelt å arrangere et offentlig informasjonsmøte eller en åpen kontordag.

Vedlegg

1. Stedsanalyse, datert 06.05.2024
2. Forslag til plangrense



asplan viak