

---

Arkivsak-dok. 20/04412-20  
Saksbehandler Anna Katharina Kraus  
Ansvarlig kommunalsjef: Tonje Kvammen Doolan

Saksgang	Møtedato	
Kommuneplanutvalget	23.02.2023	7/23

---

## Saksframlegg

### Detaljregulering av Turkisveien 1, 1. gangs behandling

#### Kommunedirektørens innstilling:

Forslag til detaljregulering av Turkisveien 1 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningsloven §§ 2-10 og 12-11.

#### Bakgrunn for saken:

Etter at den tidligere barnehagen i Turkisveien 1 på Grødem ble lagt ned, er tomten i kommuneplanen blitt satt av til framtidig boligbebyggelse. Barnehagebygget er siden blitt revet, og nå skal tomten omreguleres til sin framtidige bruk. På vegne av Byggefirma Tunge har Mestergruppen arkitekter utarbeidet et forslag til detaljregulering av tomten.

Planinitiativet ble sendt Randaberg kommune 19. november 2020. Etter noen forsinkelser, på grunn av koronapandemien og det nye regionale kravet om stedsanalyse, ble det holdt oppstartsmøte først 08. januar 2021. Tiltakshaveren varslet oppstart 02. februar 2021, med frist for innspill satt til 03. mars 2021. Det ble avholdt et åpent informasjonsmøte på Teams den 17. februar 2021.

Planforslaget som nå foreligger til politisk behandling, ble tilsendt kommunen 20. desember 2022.

Denne saken er knyttet til FN's bærekraftsmål:



[Bærekraftige byer og samfunn](#)

## Denne saken er knyttet til følgende planer:

1975001 Detaljregulering for Grødem 3, øvre

2022001 Detaljregulering av fortau langs deler av Smaragdbakken (under utarbeidelse)

## Saksopplysninger:

Se vedlagte plandokumenter for komplett beskrivelse av planområdet, planforslag og konsekvenser av planen. I saksframlegget nevnes de viktigste og mest vesentlige forholdene i planforslaget. Forslagstillerens vurdering av innkomne merknader og kommunedirektørens kommentarer finnes i merknadsdokumentet.

### Gjeldende planer og føringer

I forhold til Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke ligger planområdet i det som betegnes som «Byutvidelsesområde». Dette medfører føringer om tomteutnyttelse mellom 70% og 200%, som skal ligge i øvre delen av skalaen på grunn av nærheten til hovedbusstraseen til Randaberg. Videre setter regionalplanen føringer for utformingen av leiligheter og felles uteoppholdsarealer.

I kommuneplanen vedtatt i 2019 er området satt av til framtidig boligbebyggelse (felt BB2). Det ligger innenfor hensynssone for ras- og skredfare, slik at områdestabiliteten skal avklares på reguleringsnivå. Kommuneplanen (§5.1, retningslinje) setter også krav om minimum 6 boenheter per dekar på grunn av nærheten til busstrasé. Videre gjelder kravene i forhold til uteområder, boligtyper, parkering med mer, som kommuneplanen generelt setter for nye boligområder.

Området er tidligere regulert til barnehage i reguleringsplanen fra 1975, men siden formålet ikke lenger er i tråd med gjeldende kommuneplan, må denne reguleringsplanen betraktes som opphevet for den aktuelle tomten. Kommunen jobber for tiden med en detaljregulering for et nytt fortau langs Smaragdbakken. Planområdet til denne veiplanen overlapper med planområdet i foreliggende planforslag.

### Planområdet

Planområdet ligger sentralt på Grødem og har en størrelse på rundt 2 dekar. Det omfatter eiendommen 48/44, samt noe areal på tilgrensende tomter og veier – dette av karttekniske grunner. Eksisterende bebyggelse i nabolaget varierer i forhold til boligtype, med en overvekt av småhusbebyggelse. Byggehøydene er mellom to og tre etasjer. Terrenget heller mot sjøen i nord. Området ligger i nærhet til kollektivtilbud, og det er også kort vei til tursti, skole, barnehage og nærbutikk.

### Medvirkning

Varsel om oppstart av planen ble sendt ut 01.02.2021, med anledning til å komme med merknader innen 03.03.2021. Planoppstart ble også annonsert i Bygdebladet og Stavanger Aftenblad, og det ble gjennomført et åpent informasjonsmøte 17.02.2021. På grunn av koronarestriksjonene og pålegg om hjemmekontor på dette tidspunktet ble møtet gjennomført digitalt.

Tiltakshaveren og kommunen mottok 11 merknader til planoppstart, 6 fra offentlige myndigheter og institusjoner, og 5 fra naboer. (Randaberg kommune har i dette tilfellet gitt innspill som nabo).

Viktige punkter i merknadene omhandler utnyttelsesgrad og byggehøyder, uterom og koblinger til omliggende områder, samfunnssikkerhet, trafikkforhold, overvannshåndtering og teknisk infrastruktur.

### Planforslaget

Hovedgrepet i detaljreguleringen er at det plasseres en lavblokk med 9 – 12 leiligheter på tomten, med parkeringskjeller under bakken. Rampen til parkeringskjelleren er plassert nord for det nye bygget, med tilkomst fra Smaragdbakken. Adkomst for myke trafikanter er plassert i sør. Bebyggelsen skal ha 3 etasjer, hvor tredje etasje er inntrukket til fordel for noe større takterrasser. Bygningskroppen er brutt opp for å hindre at den oppleves som massiv.



Figur 1: Illustrasjonsplan som viser bygningskroppen og uteområder

Det tillates maksimum gesimshøyde 20,2 m over havet, mens trappe- og heishus kan tillates innenfor 21,5m over havet. Dette tilsvarer ca. 10m byggehøyde over planert terreng (11m for heishuset). Utnyttelsen tilsvarer ca. 73,3% BRA, men dette er beregnet uten parkering, siden den ligger under bakken. Fotavtrykket til bygget vil tilsvare ca. 30% BTA. Dette gir plass til gode uteoppholdsarealer på tomten, hvor private uteoppholdsarealer er orientert mot nord med utsikt, mens de felles uteoppholdsarealene og lekeplassen ligger sør for bygget med gode solforhold. Planforslaget oppnår blågrønn faktor på 0,7. Renovasjon er plassert langs Turkisveien, i samråd med kommunens tekniske avdeling.

### Virkninger av planforslaget

Blokkbebyggelsen vil gi området et utvidet tilbud i forhold til dagens overvekt av eneboliger og rekkehus. Dette kan øke mangfoldet av mennesker i ulike livssituasjoner, og hjelpe dem som ønsker å skifte boligtype uten å måtte flytte fra sitt nærområde. Bygningskroppen vil skille seg noe ut fra dagens bebyggelse, men er tilpasset i form og høyde for å forhindre at den oppleves som for massiv.

Planforslaget vil ikke ha negative effekter på naturmangfold. Det eksisterende store bjørketreet, som er karakteristisk for tomten, er foreslått bevart.

Planforslaget tilfører grønne elementer, felles uteområde og lekeplass som er skjermet fra nordavinden. Bebyggelsen er plassert slik at den gir minst mulig skygge på ettermiddagstid, både på egen tomt og for nabobebyggelsen. Utbyggingen vil medføre at biltrafikken i Smaragdbakken økes med ca. 32 – 42 ÅDT (bilturer per dag), noe som vurderes som ubetydelig i forhold til dagens situasjon.

Planforslaget ligger innenfor faresone for kvikkleire, og det er gjennomført grunnundersøkelser (se vedlagt rapport.) Rapporten konkluderer at utgraving på tomten ikke vil påvirke områdestabiliteten.

### **Kommunedirektørens vurdering:**

Tiltakshaveren har utarbeidet planforslaget i godt samarbeid med kommunens administrasjon, hvor både plan, byggesak og teknisk avdeling ble involvert. Der planforslaget avviker fra kommunens opprinnelige anbefalinger i oppstartsmøte og kommunens stedsanalyse, er dette vel begrunnet og avklart gjennom flere arbeidsmøter i løpet av planarbeidet. Planforslaget ligger innenfor rammene i overordnede planer. Det er generelt en utfordring å oppnå høy tetthet ved fortetting på forholdsvis små områder innenfor etablert småskala boligbebyggelse. Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke krever både høy tetthet i byutviklingsområder, og at nye prosjekter tilpasses eksisterende forhold. Kommunedirektøren mener at planforslaget klarer å holde balansen mellom ønsket tetthet og tilpasning til omgivelsene på en tilfredsstillende måte.

For å minske presset på landbruksområder ønsker Randaberg kommune at videre utvikling i stor grad skal skje gjennom fortetting av allerede bebygde områder. Planforslaget for Turkisveien 1 er et godt eksempel på hvordan denne type fortetting kan foretas på en godt gjennomtenkt og grundig avklart måte. Det er spesielt positivt at lite areal på bakkeplan skal brukes til biltrafikk og parkering. Mulige ulemper ved orientering av private uteoppholdsarealer mot nord utlignes med fordelene av utsikten mot sjøen som de vil få. Grepet har fordeler for solforholdene på nabotomtene som ligger nord for den nye bebyggelsen. Det er også sikret at felles uteoppholdsareal med lekeplassen har gode solforhold, siden det ligger sør for bygget.

Kommunedirektøren anbefaler derfor at forslag til detaljregulering av Turkisveien 1 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

### **Grunnlagsdokumenter og vedlegg:**

- 01 Plankart under grunn
- 02 Plankart på grunn
- 03 Bestemmelser
- 04 Planbeskrivelse
- 05 ROS-analyse
- 06 Møtereferat oppstartsmøte
- 07 Kunngjøring
- 08 Merknadsdokument til 1. gangs behandling
- 09 Merknad - Vedlegg innspill til oppstartsvarsel
- 10 Illustrasjonsplan
- 11 Illustrasjoner - Snitt
- 12 Illustrasjoner - Fjernvirkning fasade og terrenghøyder
- 13 Illustrasjoner - Sol og skyggediagram
- 14 Illustrasjoner - BGF
- 15 Sikteprøver
- 16 Geoteknisk rapport