

PLANBESKRIVELSE

DETALJREGULERING BOLIGER
VISTELEET 3

PLAN 2019002

Vedtatt 11.06.2020 (sak KST 26/20)



TRODAHL
ARKITEKTER

INNHOLD

1	SAMMENDRAG	4
2	BAKGRUNN	4
2.1	Hensikten med planen.....	4
2.2	Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold	4
2.3	Tidligere vedtak i saken	4
2.4	Utbyggingsavtaler.....	4
2.5	Konsekvensutredning	4
3	PLANPROSESSEN	5
3.1	Medvirkning, varsel om oppstart	5
4	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	5
4.1	Overordnede planer	5
4.2	Gjeldende kommuneplan	5
4.3	Gjeldende reguleringsplaner	6
4.4	Tilgrensende reguleringsplaner	6
4.5	Statlige planretningslinjer	6
5	BESKRIVELSE AV OMRÅDET – EKSISTERENDE FORHOLD (nullalternativet)	7
5.1	Beliggenhet, avgrensing, størrelse	7
5.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk.....	7
5.3	Stedets karakter Bygningsmiljø	8
5.4	Landskap	8
5.5	Kulturminner og kulturmiljø	8
5.6	Naturverdier	8
5.7	Rekreasjon, uteområder	8
5.8	Trafikkforhold	8
5.9	Barns interesser	9
5.10	Sosial infrastruktur	9
5.11	Universell tilgjengelighet	9
5.12	Teknisk infrastruktur	9
5.13	Grunnforhold	11
5.14	Støyforhold	12
5.15	Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)	12
6	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	13
6.1	Planlagt arealbruk.....	13
6.2	Reguleringsformål	13
6.3	Bebyggelsens plassering og utforming.....	14

6.4	Boligmiljø/bokvalitet	15
6.5	Parkering.....	15
6.6	Tilknytning til infrastruktur.....	15
6.7	Trafikkløsninger	16
6.8	Miljøoppfølging	16
6.9	Universell utforming.....	16
6.10	Uteoppholdsareal.....	16
6.11	Plan for vann- og avløp (Rammeplan)	17
6.12	Avfallsløsning/renovasjonsteknisk plan – RTP	17
6.13	Avbøtende tiltak/løsninger ROS	17
6.14	Rekkefølgebestemmelser	17
6.15	Blågrønn faktor.....	17
7	VIRKNINGER / KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET.....	19
7.1	Konsekvenser stedets karakter	19
7.2	Byform og estetikk.....	19
7.3	Uteområder	19
7.4	Trafikk og parkering.....	19
7.5	Byggeplass	19
7.6	Deponering av overskuddsmasse.....	21
7.7	Barns interesser (Konsekvenser for barn og unge)	21
7.8	<i>Universell tilgjengelighet</i>	21
7.9	ROS Risiko og sårbarhet.....	21
7.10	Teknisk infrastruktur	21
7.11	Interessemotsetninger	21
7.12	Avveining av virkning.....	21
8	OPPSUMMERING OG KONKLUSJON	22

1 SAMMENDRAG

Planen legger til rette for 10 boenheter med tilhørende uteareal, lekeareal og parkering. Bebyggelsen etableres i 4 oppdelte volumer som ligger over en 1. etasje som er eksponert mot Vistelet men som ellers ligger i terrenget. Planområdet ligger på gnr 59/ bnr 118, Vistelet 3 på Viste, 3km fra Randaberg sentrum. Området ligger i et eksisterende boligområde. Kommuneplan 2018-2030 er lagt til grunn i planarbeidet.

2 BAKGRUNN

2.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for fortetting med boliger med tilhørende uteareal, lekeareal og parkering.

2.2 Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagsstiller: T. Idsøe Eiendom AS, Roald Berntsen.

Plankonsulent: Trodahl Arkitekter.

Eierforhold: Planområdet omfatter eiendommen 59/118 som eies av T. Idsøe Eiendom AS.

2.3 Tidligere vedtak i saken

Planen ble behandlet i kommuneplanutvalget 05.09.2019 og rådmannens tilrådning ble enstemmig vedtatt.

2.4 Utbyggingsavtaler

Det legges ikke opp til bruk av utbyggingsavtaler.

2.5 Konsekvensutredning

Planforslaget er i samråd med Randaberg kommune vurdert til ikke å falle inn under plan- og bygningslovens krav om konsekvensutredning.

3 PLANPROSESSEN

3.1 Medvirkning, varsel om oppstart

Berørte parter etter liste fra Randaberg kommune ble varslet med brev og e-post 15.02.2019. Oppstart ble kunngjort i Stavanger Aftenblad og i Bygdebladet 21.02.2019. Planoppstarten ble også varslet på Randaberg kommunes hjemmeside. Frist for innspill ble satt til 18.03.2019. Se varslingsdokumenter.

Det ble i forbindelse med varsel om oppstart også varslet oppstart for forhandlinger om utbyggingsavtaler. Det ble i etterkant avklart at det ikke er nødvendig med utbyggingsavtale siden renovasjon løses i eget avfallsrom.

Saken ble behandlet av kommuneplanutvalg 05.09.2019 og det ble enstemmig vedtatt å sende den på høring. Planen ble deretter sendt til høring og lagt ut til offentlig ettersyn med frist for merknader 01.11.2019.

Det er mottatt til sammen 6 merknader til varsling om oppstart og 7 merknader til høring, vedlegg 08. Merknadene er oppsummert i eget dokument, se merknadsdokument i vedlegg 07.

Det er avholdt 3 møter med Randaberg kommune, inkl. oppstartsmøte. De har blitt avholdt overleveringsmøte både i forbindelse med 1. gangs- og 2. gangsbehandling. Det har ikke vært avholdt møter med overordnet myndighet, da saken vurderes å være i tråd med overordnede føringer i området.

På grunn av at det er et borettslag i direkte nabolag, som berørt part, ble det invitert til et åpent informasjonsmøte 16. oktober 2019. Flere naboer var til stedet på møte, men borettslaget var ikke representert. Borettslag har sendt inn en underskrifts kampanje med «Nei mot blokkene» som innspill 31.oktober. Innspillet sier ikke noe mer om hvorfor borettslaget er mot blokkene, kommunen forslø derfor et nytt dialogmøte for å gi borettslaget mulighet til å uttale seg mer detaljert i forhold til kritiske punkter. Nytt dialogmøte ble etter ønske fra borettslagets styre avholdt 15.januar. På dialogmøte var det til sammen 3 personer fra beboerne til Vistelet 2,4,6 og 8 tilstedte, derav to som representerte styre. Randaberg kommune satt i møtet utvidet frist for offisiell uttalelse av borettslaget til 30.januar 2020. Det ble mottatt en e-post fra borettslaget 5.februar med skriftlig uttalelse som har blitt oppsummert og svart på i merknadsdokumentet.

4 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

4.1 Overordnede planer

Regionalplan for Jæren 2013-2040

Regionalplan for Jæren 2013-2040 (RPJ) legger stort fokus på fortetting av byområder for å nå målet om redusert vekst innenfor transport. Det legges spesielt vekt på en forsvarlig fortetting av eksisterende boligområder som ligger langs kollektivakser og innenfor gang- og sykkelavstand til sentrumsområder.

Aktuelle føringer: Tetthet 4-8 BE/daa (hoved-trase kollektiv), eller 2-4 (øvrige områder). Nøyaktig definisjon for hovedtrase mangler i regionalplanen. Området er ikke vist i utbyggingsrekkefølge, men kan antas å være i samme kategori som boligområdene i Randaberg for øvrig.

Regionalplan for massehåndtering på Jæren 2018-2040

Planens mål er å legge til rette for en bærekraftig håndtering av masser fra bygge- og anleggsvirksomhet i regionen. Masser fra byggeplassen skal ikke anses som avfall, men som en ressurs, der gode masser bør brukes om igjen eller bli til nye produkter. Det skal redegjøres for massedisponering og grunnforhold i planbeskrivelsen for reguleringsplaner som genererer over 1000m³ masse.

4.2 Gjeldende kommuneplan

Kommuneplan for Randaberg 2018 – 2030

Kommuneplan setter krav på universell utforming spesielt til uteområder, lekeplass og adkomst. Det skal oppnås blågrønn faktor på 0,7 for å sikre lokal overvannshåndtering og vegetasjon for uteområder.

Det skal være høy utnyttelse for å sikre jordvern og samordnet areal- og transport. Boligtetthet skal vurderes med utgangspunkt i nærheten til sentrum eller kollektivtrase og tilpasning til nabobebyggelse og landskap i volum og

høyder, uteoppholdsareal og lekeplassnorm, sol- og skyggeforhold osv. Som retningslinje er det satt en boligtetthet på minimum 6 boenheter per dekar innenfor sentrum og nær kollektivtrase og minimum 4 boenheter per dekar for øvrige områder.

Det skal etableres minimum 30m² felles uteoppholdsreal (MFUA) per boenhet. Maks. 50% av uteoppholdsareal og lekeareal kan være underbygget. Det skal etableres jordoverdekning på min. 1,2m på underbygget areal. Areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes med. Uteoppholdsareal skal ha min. 50% sol ved vårjevndøgn kl.15.00 og ved sommersolverv kl.18.00. Det skal lages solstudier for vårjevndøgn kl. 12.00 og 15.00 samt sommersolverv kl.12.00, 15.00 og 18.00.

Det skal etableres 150m² nærlekeplass innenfor planområdet. Lekeområdet kan dekkes innenfor minste felles uteoppholdsareal og nærlekeplassen skal være tilpasset barn 0-6år.

4.3 Gjeldende reguleringsplaner

Plan 2005002 Reguleringsplan for Vestre Goa

Området er avsatt til eneboligbebyggelse med en utnyttelse på 20% BYA eks. garasje. Maks. møne er satt til 7m og maks. gesims til 5m, pulttak til 6m. Det er bestemt at offentlig infrastruktur og elementer kan plasseres på privat grunn samt at boliger skal utformes som lav-energi boliger.

Direkte tilgrensende område i øst er regulert til blokk BL1 med maks. møne 12m og en utnyttelse på 11,5 boenheter per dekar og maks. 100%TU.



Figur 1 Gjeldende reguleringsplan for Vestre Goa

Plan 2003002 Reguleringsplan for Viste badeplass (eldre reguleringsplan).
Plan 1998001 Reguleringsplan for Viste strandhotell (eldre reguleringsplan).

4.5 Statlige planretningslinjer

Rikspolitiske retningslinjer for å ivareta barn og unges interesser i planleggingen

Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter store nok arealer som egner seg for lek og opphold, gir muligheter for ulike typer lek og opphold på ulike årstider, samt at de gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.

5 BESKRIVELSE AV OMRÅDET – EKSISTERENDE FORHOLD (nullalternativet)

5.1 Beliggenhet, avgrensning, størrelse

Planområdet utgjør et samlet areal på ca. 1,5 daa og omfatter gnr/bnr 59/118 samt deler av tilstøtende veg, Visteleet.



Figur 2 Planområdet

Planområdet ligger på Viste, ca. 2 km sør for Randaberg sentrum. Viste/Goa er et rent boligområde som ligger langs kysten nær Vistestranden. Foreslått planområde ligger på østsiden av en kolle i et eksisterende villa-/eneboligstrøk som mot øst og sørøst grenser mot blokk- og kjedehusbebyggelse.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet omfatter gnr/bnr 59/118 som er eid av Roald Berntsen og bebygd med en enebolig samt deler av kommunal veg. Tomten ligger i østkanten av et lite felt med eneboligbebyggelse. Øst og sørøst av planområdet er det mer tett boligbebyggelse med blokk-, kjede- og rekkehusbebyggelse. Området er preget av åpen småhusbebyggelse, kjedehus og lav blokkbebyggelse med inntil 4 etasjer.



Figur 3 Flyfoto med eksisterende bebyggelse

5.3 Stedets karakter Bygningssmiljø

Viste barnehage ligger kun 200m unna, i direkte nabolag til barnehagen ligger et busstopp langs Goaveien. Goa skole ligger 1,4km øst fra planområdet. Viste ligger i det åpne jærsket kystlandskapet med direkte tilknytning til Vistestranden og Viste Strandhotell.

5.4 Landskap

Landskapsområdet er preget av små koller med fjell, kystlandskap med klipper, vik, strand og jordbruk. Det er mange flotte turområder i direkte nærhet, både langs kysten og i det åpne landskapet lengre innover og langs Hålandsvannet.

Tomten ligger på østsiden av en kalle. Det er et terrengsprang på rundt 3m mellom gatenivå og toppen av kollen. Dette gir noen utfordringer for solforhold på gatenivå, men det er gode solforhold langs vestsiden av tomten som er på toppen av kollen.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner innenfor og i direkte tilknytning til planområdet, men det er registrert flere enkle kulturminner langs Goaveien og kystlinjen iht. Temakart Rogaland og Kulturminnesøket.

5.6 Naturverdier

Det er ikke registrert noe verneverdig naturmangfold innenfor eller i direkte tilknytning til planområdet ifølge Temakart Rogaland og Miljødirektoratet. Det er registrert verneverdig naturmangfold i sammenheng med Vistestranden.

5.7 Rekreasjon, uteområder

Et eksisterende ballfelt ligger sørvest fra planområdet, 200m unna. Det er nylig etablert en kvartalslekeplass i sammenheng med blokkbebyggelsen rett over Vistelet, samt at det er en lekeplass ved Viste barnehage som er 200m unna planområdet.

5.8 Trafikkforhold

Kjøreadkomst og vegsystem

Planområdet har adkomst fra Vistelet, som går i øst langs hele planområdet. Adkomst til Vistelet er enten via fv. 474 Goaveien fra nord eller via Goakvednane fra sørøst. Vistelet og Goakvednane er kommunale veier. Samlevei og overordnet adkomstvei for området er Goakvednane og Varheiveien som ligger lengre øst. Adkomst til parkeringen av boligblokkene øst for planområdet, ligger nord for tomten slik at det ikke regnes med at disse passerer planområdet, men kjører direkte inn og ut til Goaveien. Dermed er det rundt 12 småhus som har adkomst fra den delen av Vistelet.

Det er per i dag ikke etablert fortau langs planområdet og langs hele vestsiden av Vistelet. Det er etablert fortau langs østsiden av Vistelet langs boligblokkene som er tilknyttet adskilt gang- og sykkelstie langs Goaveien.



Figur 4 Adkomst til planområdet fra nord/Goaveien

Trafikkmengde

På Goaveien ligger ÅDT på 2200. ÅDT for Vistelet er ikke registrert. Det regnes med liten trafikkmengde i Vistelet siden avkjørselen fra Goaveien er kun tillatt for kjøring til eiendommer og ikke for gjennomkjøring.

Ulykkessituasjon

Ingen kjente hendelser i området.

Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Vistelet har ingen gjennomkjøringstrafikk og er veldig oversiktlig, trafikksikkerheten for myke trafikanter anses derfor som bra.

Kollektivtilbud

Nærmeste bussholdeplass langs Goaveien, ca. 200 meter fra planområdet. Linje 8 går 2 ganger i timen og linje 15 går noen ganger daglig.

5.9 Barns interesser

Det er ingen registreringer av barnetråkk innenfor planområdet. Det er registrert barnetråkk nord for Goaveien og ved balløkken sørvest for planområdet, samt ved Vistestranden.

5.10 Sosial infrastruktur

Skolekapasitet

Det er tilstrekkelig skolekapasitet.

Barnehagedekning

Det er tilstrekkelig barnehagekapasitet.

5.11 Universell tilgjengelighet

Planområdet er per i dag bebygd med en enebolig med svart bratt kjøreadkomst. Planområdet er dermed per i dag ikke tilgjengelig.

5.12 Teknisk infrastruktur

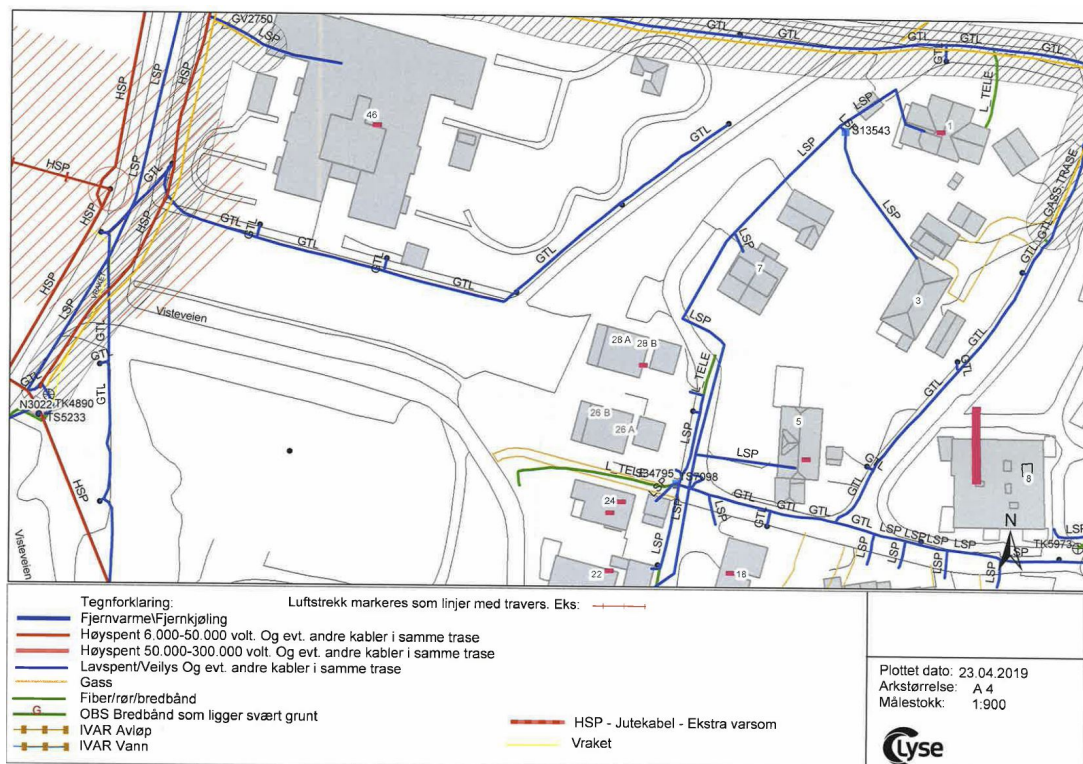
Vann- og avløp

Det går i dag en kommunal VA-trase i Goaveien (OV300, SP360, VL225) med sidetrase langs Vistelet. OV200 og SP160 er av nyere dato og stopper i kummer i nordøstlig hjørne av planområdet. Vannledningen fortsetter videre til kommunal VA-trase i andre enden av Vistelet.



Nettstasjon og energiforsyning

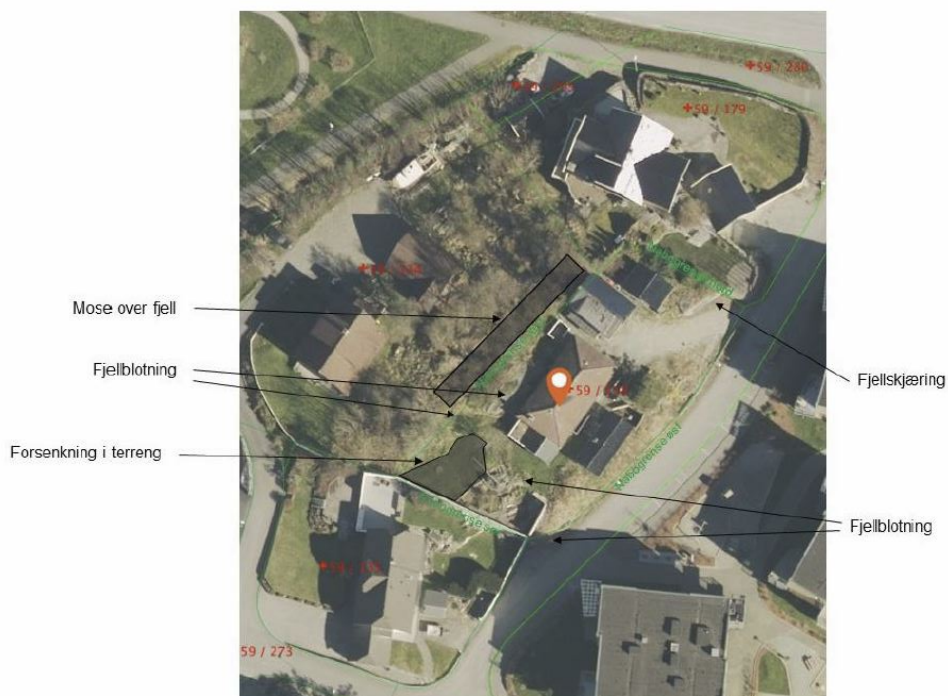
Det finnes en eksisterende trafo N3022 sør-vest fra planområdet. Dagens strømtilknytning skjer via naboeiendommen gnr/bnr 59/118.



Figur 6 Ledningsnett energi, kartgrunnlag Lyse

5.13 Grunnforhold

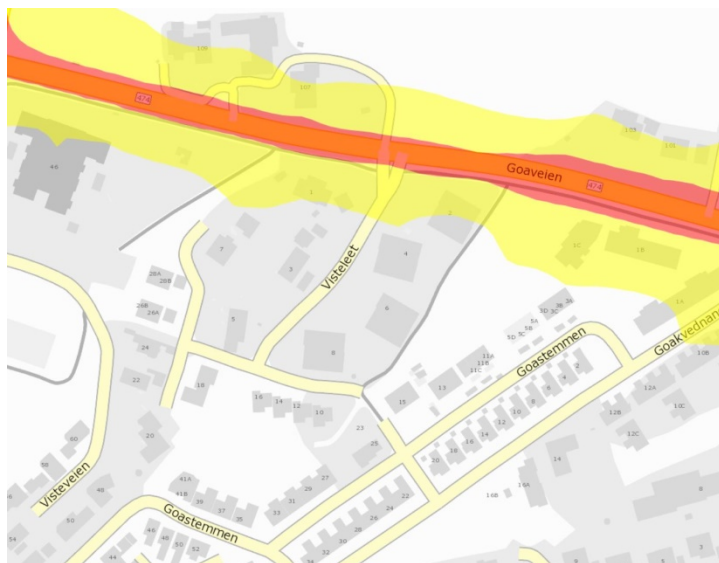
Det foreligger et notat fra Procon Rådgivende Ingeniører AS som har vurdert grunnforhold ifølge en befaring av geolog. Konklusjonen er at det er liten dybde til fjell i nabogrenser i nordøst og nordvest. Mot sørøst er det noe lengre ned til fjell. For nærmere informasjon, se notat datert 26.02.2019, vedlegg 20.



Figur 7 Fjellformasjoner innenfor planområdet

5.14 Støyforhold

Ifølge kart fra Statens Vegvesen er planområdet ikke støyutsatt.



Figur 8 Kart støynivå Statens Vegvesen

5.15 Risiko- og sårbarhet

(eksisterende situasjon)

Det finnes ingen spesielle faremomenter i området per i dag. Se vedlagt ROS-sjekkliste og ROS-analyse.

6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

6.1 Planlagt arealbruk

Planområdets samlede areal er 1,51daa. Det legges til rette for boligbebyggelse med tilhørende uteoppholds- og lekeareal samt parkering under bakken.

Arealoversikt

AREALOVERSIKT - FORMÅL			
Område		Areal område	
Over bakkenivå			
BBB	Boligbebyggelse -blokkbebyggelse	694,0	m ²
f_BUT	Uteoppholdsareal	300,0	m ²
f_BLK	Lekeplass	169,0	m ²
o_SV	Veg	155,0	m ²
f_SGT	Gatetun	197,0	m ²
Hele planområdet		1515,0	m ²

6.2 Reguleringsformål

Under følger en oversikt over formålene som er benyttet i planen og funksjoner knyttet til formålene:

Bebyggelse og anlegg:

Boligbebyggelse - Blokkbebyggelse BBB

Blokkbebyggelsen er planlagt som fire frittstående lameller, hvorav to og to er forbundet via åpent men overdekket gang og trapp. Lamellene ligger på toppen av en 1. etasje (sokkel) som ligger i terrenget, men som er eksponert mot Vistelet. Tillatte kotehøyder er påført plankartet. Boligformålet inkluderer også private uteoppholdsarealer og balkonger. Det er angitt i bestemmelsene min. dybde og størrelse til private uteoppholdsarealer. Det er satt bebyggelsegrenser for plassering av lamellene med en buffer på 20cm i forhold til illustrasjonsprosjektet.

Plassering av adkomsttrapper og ganger er definert i bestemmelsesområdet #1 og #2. Plassering av parkeringskjelleren i 1. etasje er definert i eget plankart. 1. etasje er i øst trukket tilbake fra fasadelivet i 2. og 3. etasje. Det er avsatt min. 0,8m avstand fra tomtengrensen til parkeringskjelleren, her er det også lagt opp til 20cm buffer i forhold til illustrasjonsprosjektet.

Uteoppholdsareal f_BUT

Uteoppholdsarealet er et sammenhengende areal på vestsiden av tomten med gode solforhold. Størstedelen av arealet ligger over parkeringen. Krav om jordoverdekning er definert i bestemmelsene. Området skal invitere til opphold med sittebenker og piknik område som vist i utomhusplanen. Det skal plantes små til mellomstore trær langs tomtengrensen der det ikke skygger for mye på privat uteoppholdsreal. Grøntområdet mellom gangsonen og privat uteoppholdsreal skal brukes til å skjerme de private arealene med beplantning.

Lekeplass f_BLK

Lekeplassen går over 3-4 forskjellige nivåer og minimum 50% skal være universell utformet. Lekeplassen skal være minimum 150m² og ha minimum 3 lekeapparater. Adkomst til lekeplassen er tilrettelagt for bevegelsehemmede fra vegen og til alle 3 nivåer. Adkomst til lekeplassen fra veien er sikret via en port. Lekeplassen ligger i tilknytning til uteoppholdsarealet og forbundet med den via trapp. Bestemmelsene legger opp til at det skal brukes lekeapparater av naturlig material, som f.eks. tre. Lekeplassens overflater skal være permeabel. Det skal etableres et vannspeil innenfor området. Sikring av vannspeilet for barna kan gjøres ved å sikre med gitter, rist eller lignende slik at dybden fra vannspeilet til sikringen ikke overstiger 0,20 meter der barn kan komme til, eller ved å bruke vegetasjon eller andre tiltak slik at barn ikke kommer lett til vann.

Samferdsel og teknisk infrastruktur:

Kjøreveg o_SV

O_SV er regulert til offentlig veg. Vegen anses som ferdig opparbeidet.

Gatetun f SGT

Området er felles og skal opparbeides iht. godkjent utomhusplan. Området skal både ivareta myke trafikanter og gangadkomst til byggene samt ha grønne områder som buffer mellom privat uteoppholdsareal og veg. Det skal avsettes areal til sykkelparkering innenfor området. Området skal heves med kantstein fra vegnivå og innkjørselen til parkeringsanlegget. Privat uteoppholdsareal skal skjermes med beplantning. Overflaten skal være permeabel.

Parkeringsanlegg f SPA

F_SPA er felles parkeringsanlegg under bakken. Arealer til rampe, teknisks rom, sportsbod, bil- og sykkelparkering samt avfallsrom inngår i f_SPA. Deler av arealet er eksponert mot veien.

Hensynssone:

Frisikt

Areal er avsatt til frisikt.

Bestemmelsesområde #1 og #2

Markerer plassering av gangareal og trapp som er adkomst areal til byggene i 2. og 3. etasje.

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Bygningsstruktur, plassering og takform

Området er planlagt bebygd med 4 volumer som hver inneholder en leilighet per etasje. Illustrasjonsplanen viser alle volumer med flatt tak. Det åpnes for saltak innenfor de tillatte høydene. To og to volumer er forbundet med et åpent men overdekket gang- og trappeareal mellom dem. En trappeoppgang med løfteplattform er dermed adkomst til 5 boenheter. Plassering av gangareal og trapperom er låst i bestemmelsesområde #1 og #2. De 4 volumene ligger på en sokkel som inneholder parkeringskjeller. Sokkelen defineres som 1. etasje. Parkeringskjelleren ligger under bakken mot vest, innkjørselen til parkeringen er fra Vistelet på østsiden. På bakkenivå mot Vistelet, i 1. etasje, er det 2 leiligheter, bodareal og avfallsrom. Det legges opp til totalt 10 boenheter. Det er to leiligheter a ca. 45m² i 1. etasje med terrasse mot sørøst og 4 leiligheter a ca. 64m² og 4 a ca. 88m² over 1.etasjen. Alle leiligheter over 1. etasje er gjennomgående og har privat uteplass mot vest.

Bebyggelsen høyder

Det legges opp til bebyggelse med 3 etasjer fra gatenivået til Vistelet. Fra vestgrensen er kun to etasjer synlig på grunn av høydespranget i terrenget. Koter er påført plankartet. Bestemmelser tillater et avvik på +0,5m fra påførte høyder i plankart samt at enkeltelementer kan oppføres maks. 1,2m høyere. Det er terrengfall på rundt 3-3,5m fra vest til øst. Parkeringen ligger i terrenget og plasseres slik i høyden at det gir tilstrekkelig jordoverdekning for uteoppholdsarealet samt flytende overganger til terrenget i nabogrensen. Gatenivået faller noe mot nord slik at det gir mulighet for trinnfri adkomst til avfallsrom i nordenden av bygget.

Fasader

Hovedfasadene for vindusplassering er øst og vest fasaden. Det skal kun plasseres vinduer fra soverom og bad på nord-fasaden for å minske innsyn på eksisterende uteområde på naboeiendom gnr/bnr 59/179.

Grad av utnyttning

Planområdets samlede areal er 1515 m², derav er 1304m² areal på egen tomt. Resten av arealet ligger på kommunal tomt. Det er egen tomt som brukes som utgangspunkt for beregning av utnyttelsen i %.

Bebygd areal BYA for boligene ligger på ca. 515m². Parkeringskjeller medregnes ikke i BYA.

Innenfor BBB er det planlagt 10 boenheter med leilighetsstørrelse mellom ca. 45 til 90 m².

Reguleringsbestemmelser setter 7 boenheter som minste antall boenheter som skal oppføres innenfor planområdet. Dette gir en boligtetthet på min.5,4 boliger pr. daa og maks.7,7 boliger pr. daa.

Samlet BRA for boliger i illustrert prosjekt, BBB, er ca. 914 m². Bestemmelser åpner for 930m² BRA.

BRA til parkeringskjeller inkl. sykkelparkering, bod og avfallsrom er 640m². Dette gir et samlet BRA på 1570m² og 120% BRA.

6.4 Boligmiljø/bokvalitet

Det legges opp til et godt boligmiljø i prosjektet ved at volumene deles opp i fire bygg slik at bygningsvolumene fremstår som mindre massive og slik at de tilpasser seg fint den eksisterende bebyggelsen i nabolaget. Dette gir åpne siktlinjer, samtidig som gaterommet defineres med en sammenhengende, men noe tilbaketrukket 1. etasje som gir et romslig uteareal foran inngangene. Alle leiligheter over 50m² er gjennomgående og har gode solforhold. Det er lagt opp til gode, velfungerende planløsninger. Det etableres solfulle uteoppholds- og lekearealer på vest- og sørsiden av tomten.

6.5 Parkering

Bilparkering

Det er lagt til rette for totalt 12 parkeringsplasser for biler i parkeringsanlegg under bakken. Bestemmelsene åpner for en parkeringsdekning på 1,2 parkeringsplasser per boenhet. Minimum 10% av parkeringsplassene er tilrettelagt for bevegelseshemmede. Dette gir minimum 2 HC-parkeringsplasser. Det skal tilrettelegges for ladepunkt for elbil på alle parkeringsplasser.

Sykkelparkering

Parkeringskrav til sykkel er iht. kommuneplanen knyttet opp til antall soverom i boenhetene. Det skal etableres min. 1 parkeringsplass for sykkel per boenhet samt 1 per soverom i tillegg. I tillegg kommer 0,5 sykkelparkeringsplasser for gjester per boenhet. Dette gir totalt 32 sykkelparkeringsplasser for beboere og 5 sykkelparkeringsplasser for gjester. Min. 5% av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for lastesykkel. Det skal være ladepunkt for elsykkel ved sykkelparkeringsplassene.

Det etableres sykkelrom i parkeringskjelleren samt sykkelparkering ved inngangen på gatenivå. Det skal etableres fastmonterte stativ for sykkelparkeringen. Adkomst til sykkelparkering er tilrettelagt for lastesykkel. Det legges opp til 2 parkeringsplasser for lastesykkel i parkeringsanlegg. Det etableres 14 parkeringsplasser utendørs og 23 i parkeringsanlegg i avlukket rom.

Utforming av parkeringsanlegg

Parkeringsanlegget har innkjørsel direkte fra Vistelet og ligger ca. 65cm lavere enn gatenivået. Hele parkeringskjelleren ligger under terreng. Parkeringskjelleren er planlagt åpen med adkomst fra begge trapperommene via en liten trapp og rampe. Minimum fri høyde i parkeringen skal være 2,2m.

6.6 Tilknytning til infrastruktur

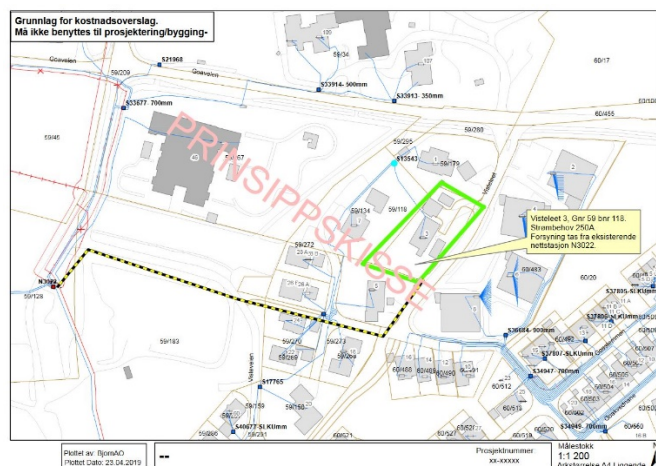
Vann og spillvann tilkobles kommunalt anlegg i Vistelet. Prinsipppløsninger for planområdet er vist i VA-rammeplanen. Det må i samråd med kommunen vurderes om det må etableres ny vannkum med brannventil.



Figur 9 Prinsipppløsning VA-rammeplan

Nettstasjon

Etter tilbakemelding fra Lyse kan eksisterende trafoanlegg N3022 benyttes. Det legges dermed ny strøm trase til denne. Strømkabel som brukes i dag og som går via naboens eiendom kan dermed utgå.



Figur 10 Prinsippkisse Lyse tilkobling eksisterende trafø

6.7 Trafikkløsninger

Vistelet ligger langs planområdet i øst. Kjøreadkomst til parkeringen er direkte fra Vistelet. Det er lagt opp til friskt fra felles innkjørsel.

Det er per i dag ikke fortau langs planområdet og i forlengelse nord og sør. På østsiden av Vistelet er det etablert fortau i sammenheng med blokkbebyggelsen. Det kan vurderes om det trengs trafiksikkert krysningspunkt fra planområde til fortau.

6.8 Miljøoppfølging

Byggverk skal prosjekteres, oppføres og driftes på en måte som medfører minst mulig belastning på naturressurser og det ytre miljøet. Byggavfallet skal håndteres tilsvarende.

Materialer og produkter med lave miljøbelastninger knyttet til alle trinn i livsløpet bør velges. Det bør for eksempel velges produkter med energieffektiv og utslippsfattig fremstillingsprosess. Produkter laget av materialer som er eller kan gjenvinnes, bør foretrekkes.

Den totale avfallsmengden skal reduseres ved å velge bestandige materialer med riktig levetid og beskyttende konstruksjoner (særlig fuksikre løsninger), samt sikre nøyaktighet ved utførelse og riktig lagring av materialer.

Det stilles krav til håndtering av avfall som oppstår ved byggearbeider. Minimum 60 vektprosent av avfallet som oppstår i tiltak skal sorteres i ulike avfallstyper og leveres til godkjent avfallsmottak eller direkte til gjenvinning.

6.9 Universell utforming

I illustrert prosjekt er 100% av leilighetene tilgjengelige iht. teknisk forskrift (TEK17).

Iht. TEK17 er det krav om heis i bygninger med tre etasjer eller flere som har boenhet. Løfteplattform kan erstatte heis i bygninger med tre etasjer som har boenhet. Løfteplattformen skal maksimalt betjene seks boenheter. Løfteplattformer skal ha innvendig størrelse på minimum 1,1 m x 1,4 m. Det er i prosjektet lagt opp til to løfteplattformer som betjener 5 boenheter hver.

Det er trinnfri adkomst til byggene samt til parkeringen. Det er også trinnfri adkomst til uteoppholdsareal fra 2. etasje samt arealet til lekeplassen. Det legges opp til bruk av naturlige ledelinjer. Der det brukes grus og brustein i gangsonene skal den utføres slik at det er mulig å kjøre med rullestol og rullator uten at det blir tungt å kjøre eller at hjulene synker ned i dekket, det skal heller ikke være mulig å kjøre seg fast.

6.10 Uteoppholdsareal

Privat og felles uteoppholdsareal

Det er lagt opp til min. 8m² privat uteoppholdsareal for alle boenheter. Privat uteoppholdsareal orienterer seg mot vest mot felles uteoppholdsareal i 2. og 3. etasje. I 2. etasje etableres det terrasser og i 3. etasje balkonger.

Leilighetene i 1. etasje mot Vistelet har en liten skjermet terrasse mot sørøst.

Felles uteoppholdsareal er planlagt skjermet i forhold til bebyggelsen mot vest. Sol- og skyggediagrammet viser at min. 50 % av felles uteoppholdsareal og lekeplass har sol ved vårjevndøgn kl.15.00 og sommersolvintervall kl.18.00. Areal brattere enn 1:3 blir ikke regnet med i areal til lekeplass og uteoppholdsareal.

Størrelse

I reguleringsplanen er samlet størrelse på uteoppholdsareal 468m², som da inneholder felles uteoppholdsareal og felles lekeplass. I tillegg kommer gatetunarealet som adkomst- og buffersone mot veien.

Krav iht. kommuneplan er 30m² minste felles uteoppholdsareal (MFUA) per boenhet. Dette gir et samlet krav på 300m² MFUA for hele planområdet. Nærlekeplassen er en del av minste felles uteoppholdsareal. Minimum størrelse for nærlekeplassen er 150m², dette gir et resterende krav på 150m² for felles uteoppholdsareal. Reguleringsplanen legger til rette for 168m² nærlekeplass og 300m² felles uteoppholdsareal, samt 197m² gatetun mot Vistelet.

Maks. 50% av uteoppholdsarealet skal være underbygd. Det er ikke parkeringskjeller under nærlekeplassen.

Nærlekeplass

Nærlekeplassen er for barn mellom 0 og 6 år og ligger på sørsiden av tomten. Den ligger på 3 nivåer som er forbundet via ramper og trapper som binder nivåene sammen og som også inviterer til lek. Nivåforskjellene er kun på 40cm for å holde rampene korte samt at rekkverk kan unngås slik at området fremstår som åpent. Der nivåforskjellene ikke forbindes med trapp eller rampe legges det opp til sittebenker.

Det er planlagt å etablere sittebenker i tilknytning til lekeområdene. Det legges opp til et grøntareal langs parkeringskjellerveggen i sør, som er delvis eksponert, slik at den kan skjermes med beplantning. Det er et terrengsprang på ca. 2,2m fra det laveste nivået til nærlekeplassen til felles uteoppholdsareal. Spranget i sør på ca 1,1 m brukes til en terrengsklie og forbindes med trapp.

Krav om utomhusplan og rekkefølgekrav

Det er satt krav i rekkefølgebestemmelsene om at det skal foreligge situasjonsplan i målestokk 1:200 ved rammesøknad og at den skal vise uteoppholdsareal på bakkeplan med sol- og skyggeforhold og kjøreadkomst.

6.11 Plan for vann- og avløp (Rammeplan)

Avløpsledningen går til nordøstre hjørnet av tomten, vann ligger i veien.

Se VA-rammeplan, vedlegg 20.

Tilkobling til vann og avløp må avklares med Randaberg kommune, teknisk avdeling, i forbindelse med rammesøknad.

6.12 Avfallsøsning/renovasjonsteknisk plan – RTP

Avfall er plassert i eget rom i parkeringskjelleren med adkomst både fra parkeringen og fra veien. For detaljert info se plantegninger og renovasjonsteknisk plan, vedlegg 21.

6.13 Avbøtende tiltak/løsninger ROS

Se ROS sjekkliste og ROS analyse, vedlegg 05 og 06.

6.14 Rekkefølgebestemmelser

Det er satt rekkefølgebestemmelser i planbestemmelsene i forhold til grunnundersøkelser, godkjent teknisk plan for vann-/avløps- og overvannshåndtering samt situasjonsplan med tilhørende dokumentasjon av solforhold på uteoppholdsareal til rammetillatelsen. Det er også satt rekkefølgebestemmelser til tilstrekkelig skolekapasitet, samt redegjørelse for overskuddsmasser til igangsettingsstillatelsen. Før bebyggelsen kan tas i bruk må uteoppholdsarealene, felles avfallsanlegg og fordrøyningsanlegg være ferdig opparbeidet.

6.15 Blågrønn faktor

Det har blitt utarbeidet et detaljert notat for blågrønn faktor av Prosjekt AS, se vedlegg 19. Notatet viser at den i samråd med kommunen ønsket faktoren på 0,65. Kommuneplanen anbefaler en blå-grønn faktor på 0,7. Det er ikke mulig å oppnå en faktor på 0,7 i prosjektet pga. at det er parkeringskjeller under store deler av tomten. Vi har derfor i samråd, men kommunen blitt enig om en faktor på 0,65. Det ventes snarest en ny oppdatert veileder for beregning av blå-grønn faktor siden dagens veileder for beregning viser seg til å være vanskelig i noen prosjekter. Det er derfor uklart, om det eventuelt det kan oppnås en bedre faktor etter ny veileder.

Grunnen til at det er vanskelig å oppnå en høy blå-grønnfaktor i prosjektet er at det er parkeringskjeller under mer enn 2/3 deler av prosjektet. Det er heller ikke mulig å plante store trær opp på parkeringskjeller, det er ikke plass til store trær langs veien og på grunn av krav om sol på lekeplass er det heller ikke mulig å plasseres store trær (>10m) i det område. Det er gjort mange tiltak på tomten for å oppnå en høy blågrønn faktor bla. vannspeil, grønne tak, klatreplanter, permeable dekker, mange små trær og mye stedegen vegetasjon. Alle overflater som kan være permeable skal være permeable, det er satt inn så mange små trær som mulig, uten at det skygges for

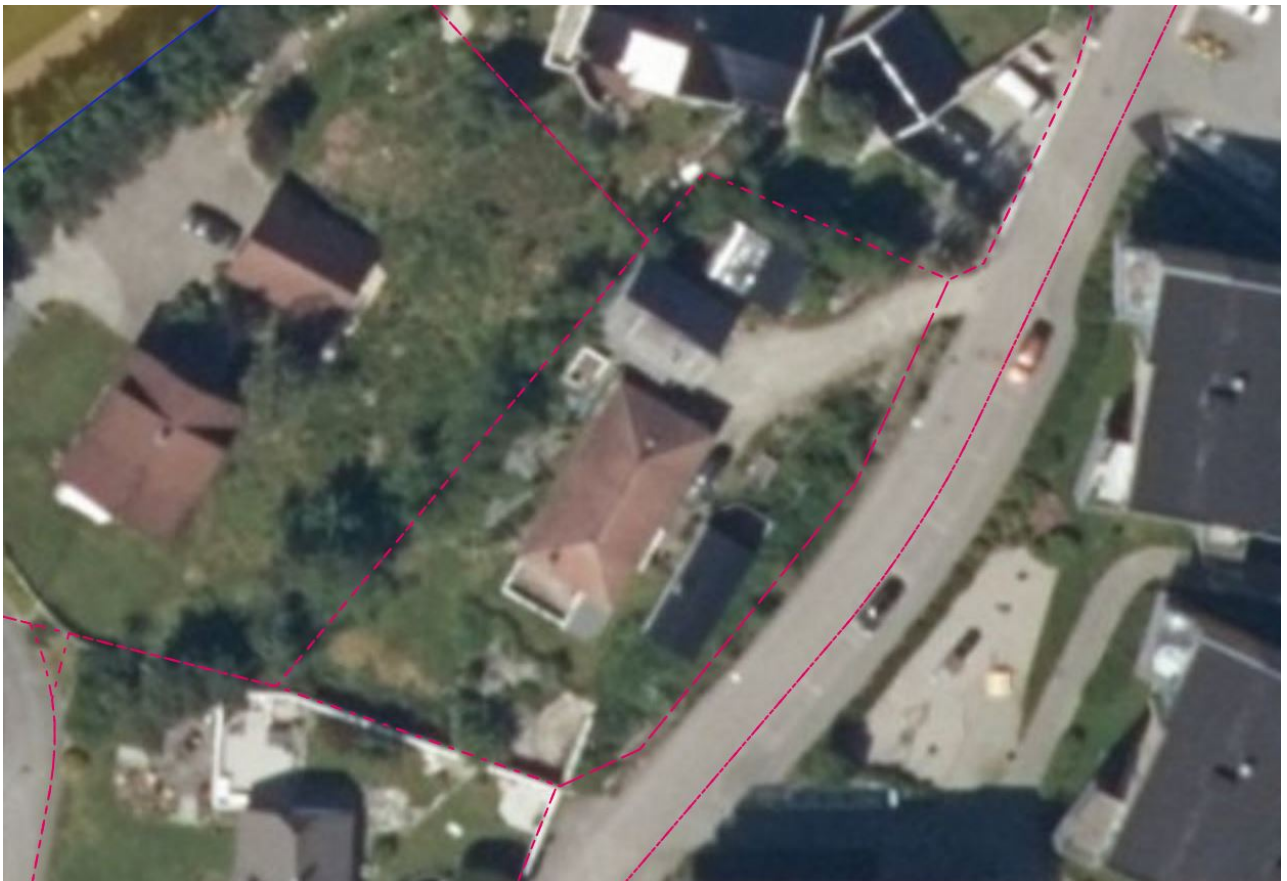
mye på uteoppholdsarealene. En har også lagt opp til store arealer med jordoppbygning på opp mot 1,0 m på store deler på toppen av parkeringsdekke. Det skal også brukes stedegen vegetasjon på store deler av grønne overflatene. Det er per nå lagt inn så mange blå-grønne kvaliteter som mulig og vi mener at det kommer til å være veldig gode kvaliteter på hele utomhuset. Det er per i dag ikke veldig mye vegetasjon på tomten heller. Største delen av tomten er bebygdd med en stor enebolig og garasje, ellers er det plen og en del fjell. Det er ingen store og heller ikke mange små trær på tomten per i dag, på grunn av at det er veldig lite jordoverdekning til fjell.



Figur 11 sør-enden tomten i dag



Figur 12 vest-siden av tomten i dag, trærne ligger i tomtegrensen



Figur 13 Eksisterende små trær langs tomtegrensen i vest og nord.

7 VIRKNINGER / KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

7.1 Konsekvenser stedets karakter

I prosjektet er det lagt sterkt vekt på å tilpasse volumene til det eksisterende terrenget og den omkringliggende bebyggelsen. Det viktigste utgangspunktet for tilpasning til terrenget er høydeplassering av parkeringskjelleren. Parkeringskjelleren er nedgravd i terrenget slik at det naturlige terrenget videreføres. Det er lagt til rette for tilstrekkelig jordoverdekning iht. kravet i kommuneplanen og slik at uteområdene kan beplantes. Samtidig legges det vekt på åpne fasader mot veien og attraktive inngangssituasjoner. Området preges av punkthus i øst og eneboliger og rekke- / kjedehus i sørøst. For å tilpasse seg småhusbebyggelsen er det lagt opp til 4 volumer, hvor to er forbundet med trapp og gangareal for adkomst. Dette gir en oppdeling av fasaden mot veien og mulighet til sikotlinjer fra øst til vest fra blokkene på andre siden av Vistelet. Fasaden i 1. etasje er trukket noe tilbake i forhold til 2. og 3. etasje for å gi en ekstra buffersone og mulighet for beplantning som skjerming for leilighetene som ligger mot veien.

Planområdet fremstår i dag som lite attraktivt langs veien. Opparbeiding av arealet vil gi et løft til området.

7.2 Byform og estetikk

Prosjektet vil fremstå med tre etasjer mot Vistelet og to etasjer mot vest der terrenget ligger cirka 3m høyere enn langs veien. Den planlagte bebyggelsen passer fint inn i terrenget. Sett fra Goaveien og skolen ligger prosjektet slik i terrenget at kun deler av de to øverste etasjene synes. Blokkbebyggelsen på andre siden av Vistelet, som består av fire punkthus, har alle fire etasjer. Den planlagte bebyggelsen som foreslås i tre etasjer skaper således en fin overgang til småhusbebyggelsen vest for tomten som for det meste har to etasjer.

Reguleringsbestemmelser sier at det skal brukes lys tegl som fasadematerial. I 1. etasje mot veien kan det brukes tre. De omkring liggende eneboliger er hvite trehus og blokkene på andre siden av Vistelet har brunt tegl og mørke fasadeplater som fasadematerial.

Prosjektet vil dermed skli fint inn i området og framstå som godt tilpasset nabobebyggelsen.

7.3 Uteområder

Det er dokumentert sol- og skyggeforhold for uteoppholdsarealene og omkringliggende bebyggelse. Det er sikret 50% sol ved vårjevndøgn kl.15.00 og sommersolverv kl. 18.00 på uteoppholdsarealene.

Volumene er plassert slik at det gis minimalt med skygge på nabotomtene. De nye volumene legger ikke noe nevneverdig skygge på noen av nabotomtene, hverken ved vårjevndøgn eller sommersolverv. Prosjektet fører ikke til noe mer skygge på lekeplassen øst for Vistelet. Prosjektet skygger kun Vistelet sommersolverv kl. 18.00 og naboeiendommen, Vistelet 1, som ligger i nord, ved vårjevndøgn kl.15.00. Området som blir skyggelagt ligger sør for eiendommens garasje og blir ikke brukt som uteoppholdsareal.

7.4 Trafikk og parkering

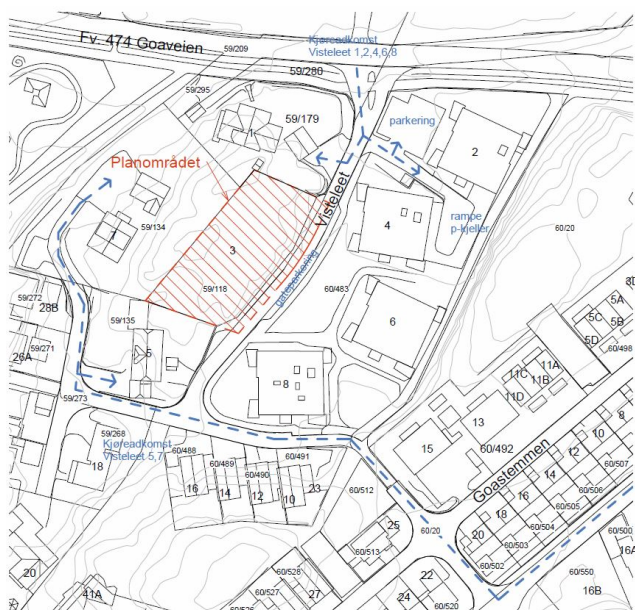
Ved utbygging med 10 boenheter innenfor planområdet kan det tas utgangspunkt i at 3,5 bilturer per leilighet produserer ca. 35 turer i døgnet. Dette gir en minimal økning av trafikken i Vistelet. Størstedelen av trafikken vil kjøre direkte via Goaveien i nord. Statens Vegvesen har ikke hatt noen kommentarer til denne trafikkøkningen. Det legges opp til en parkeringsplass per boenhet samt 2 gjesteparkeringsplasser. Dette tilsvarer en beskjeden økning av trafikkmengden i området.

Det er per i dag ikke etablert gangsoner for myke trafikanter langs østsiden av Vistelet. Planforslaget legger til rette for en fin og romslig inngangssituasjon.

7.5 Byggeplass

Adkomst til byggeplass/området

Det er adkomst til området både fra nord via Vistelet samt fra sør via Goakvednane. Det tas utgangspunkt i at den kommunale delen av planområdet, som ikke er brukt til vei, kan brukes som anleggsområde i byggefasen. Det tas også utgangspunkt i at veien ikke skal stenges permanent selv om det er sikret adkomst til naboeiendommene fra nord og sør ved en full stenging av Vistelet langs hele planområdet. Vistelet er en forholdsvis smal vei med en bredde på kun 4,8m. Det er anlagt gateparkering på østsiden av Vistelet langs planområdet som er svært lite i bruk på dagtid. Det er derfor mulig å stenge deler av veien for av- og pålesing av større varer mens en kjørebane holdes åpen. Eventuelt at gateparkeringen stenges midlertidig slik at den kan brukes som midlertidig kjørebane.



Figur 14 Adkomst naboer

Byggeplass organisasjon

Det er planlagt at terrenget i sør, som skal bli lekeplass, sprenges ut samtidig med utgraving av byggegropen til parkeringskjelleren. Utomhusplanen legger opp til 4 terrengsprang med høyde 40cm som er forbundet med terrengramper og trappetrinn. Området er dermed delt opp i 4 flate områder som er forbundet via korte ramper. Området er dermed tilgjengelig fra veien samt at det er enkelt å få plassert materialer der med en liten kran. Skulle det bli nødvendig med plassering av en kran i deler av byggefasen kan den også plasseres i dette området. Området kan også brukes for sortering av avfall og lagring av byggematerialer samt plassering av en kombibrakke. Kombibrakken er lagt opp for 8 mann og inneholder både WC, dusj, garderobe samt pauserom med kjøkken. Når dekket over parkeringen er etablert er det også mulig å bruke området over parkeringskjelleren til lagring og sortering av materialer.

Det legges opp til en 2m sone for stillas og gangsoner rundt yttervegger. Det settes også av areal til 4 avfallskontainere langs veien slik at det er enkelt å hente disse. Resten av området langs veien holdes åpen for av- og pålessing samt midlertidig oppstilling med lastebiler.

Geologisk undersøkelse viser at det er fjell der parkeringskjelleren ligger. Parkeringskjelleren er plassert kun 1m fra tomtegrensen i nord og vest. På grunn av fjell i grunnen er det derfor mulig å utføre tilnærmet vertikale fjellskjæringer. Det regnes derfor ikke med inngrep i naboens eiendom.



Figur 15 Byggeplass p-kjeller



Figur 16 Byggeplass 2./3. etasje

7.6 Deponering av overskuddsmasse

Det er i planprosessen lagt vekt på en reduksjon av overskuddsmasser ved å tilpasse prosjektet mest mulig til det eksisterende terrenget samt ved å plassere parkeringskjelleren så høyt som mulig. Parkeringskjelleren i 1. etasje dekker store deler av tomteområdet. Lekeplassen, som ikke ligger over parkeringskjelleren, må plasseres noe lavere enn dagens terreng for å sikre adkomst for rullestolbrukere med ramper. Det er derfor ikke mulig å lage utfyllinger på egen tomt.

Geologisk notat viser at størstedelen av området er fjell som blir ansett som høyverdig material som egner seg svært godt til gjenbruk og materialgjenvinning.

Det skal legges opp til en reduksjon av overskuddsmasser som kjøres til avfallsdeponering. Dette tillates kun for masser som ikke kan brukes til gjenbruk, materialgjenvinning eller utfylling andre steder. Det skal tas utgangspunkt i regionalplan for massehåndtering for Jæren 2018-2040 og annet gjeldende regelverk for vurderingene.

7.7 Barns interesser (Konsekvenser for barn og unge)

Området brukes ikke av barn i dag. Det blir lagt til rette for ny nærlekeplass med direkte adkomst fra offentlig vei som også blir tilgjengelig for andre enn beboerne. For å sikre barn skjer adkomst til nærlekeplassen fra veien via en port.

7.8 Universell tilgjengelighet

Området er per i dag ikke tilgjengelig. I prosjektet legges det til rette for nærlekeplass som vil være tilgjengelig for allmenheten, samt tilgjengelig felles uteoppholdsareal for beboerne.

7.9 ROS Risiko og sårbarhet

ROS-analyse har ikke avdekket forhold som må utredes nærmere med hensyn til risiko for mennesker eller miljø.

7.10 Teknisk infrastruktur

Tiltaket skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsnett og eksisterende trafo. Renovasjon løses på egen tomt innenfor bygningskroppen. Det vil være behov for fordrøyning av overvann. Dette kan f.eks. utføres med fordrøyningsanlegg og/eller grønne tak.

7.11 Interesse motsetninger

Det er ingen kjente interesse motsetninger i forbindelse med utvikling av planområdet.

7.12 Avveining av virkning

Planforslaget legger til rette for en fortetting av et eksisterende boligområde. Dette ansees til å være en positiv utvikling for området som er i tråd med overordnede føringer. Det er ikke avdekket noen negative virkninger av planforslaget.

8 OPPSUMMERING OG KONKLUSJON

Planforslaget er i tråd med overordnede føringer. Alle krav i kommuneplanen er oppfylt. Bebyggelsesstrukturen i planforslaget tilpasser seg det eksisterende boligområdet. Planen legger til rette for en utbygging av området med 10 boenheter med tilhørende uteoppholdsarealer og parkering under bakken. Det er lagt opp til en akseptabel utnytting i et attraktivt boområde og prosjektet ansees til å være positivt for utviklingen av stedet.

Sandnes, 30.04.2020