Planinitiativ

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

Planinitiativ for Gnr/bnr 48/1112 og 1113, Øvre Grødem

Utarbeidet av Sweco Norge AS

Datert 25.10.2022

Ansvarlige

Fagkyndig	Firma	Sweco Norge AS
	Kontaktperson	Gudrun H. Oma
	E-post	Gudrun.oma@sweco.no
	Telefon	45850076
Forslagstiller	Firma	Grødemtoppen AS
	Kontaktperson	Jone Skjæveland
	E-post	jone@s-co.no
	Telefon	930 13 161
Hjemmelshaver	Navn	Brita Grødem
	E-post / Telefon	britagrodem@hotmail.com

Informasjon om planinitiativet

Jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering § 1.

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

Planen har til hensikt å legge til rette for utbygging av areal avsatt til boligformål i kommuneplanen. Området reguleres til bolig med tilhørende funksjoner i tråd med overordnet plan. Eksisterende boligeiendom gnr/bnr 48/177 tas med i planavgrensningen.

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

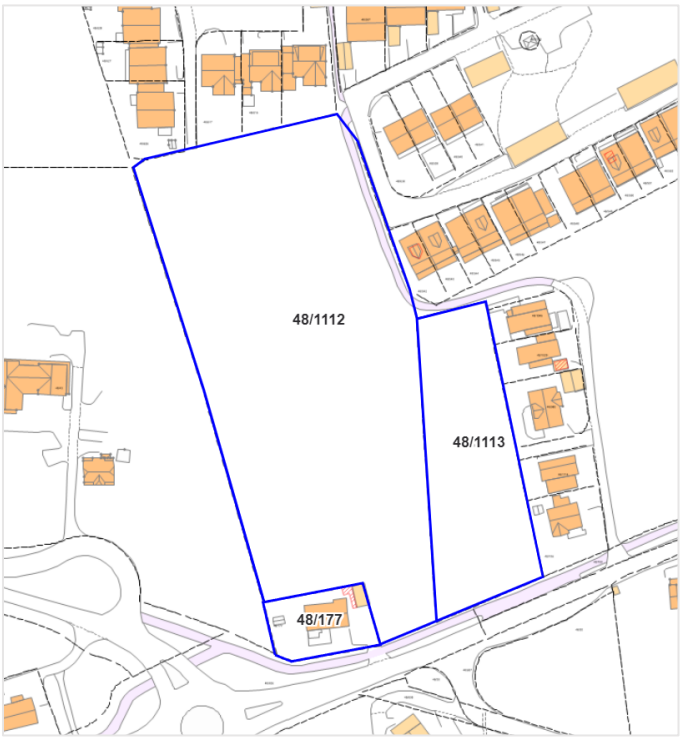
Lokalisering

Figur 1 Planområdet ligger på Grødem, øst for E39, og er ca 14 daa.

Planområdet ligger på Grødem i Randaberg kommune, øst for E39. Fra området er det gangavstand til kyststi, ballfelt, matbutikk, kirke, skole og idrettsplass.

Beskrivelse av planområdet

Planområdet består i hovedsak av gnr. 48 bnr. 1112 og 1113. Byggeområdet er ca. 14 daa, og grenser til eksisterende bebyggelse i nord og øst. I vest grenser planområdet til spredt boligbebyggelse og landbruksområde. I sør grenser planområdet til Torvmyrveien. Eksisterende boligeiendom gnr/bnr 48/177 tas med i planavgrensningen.



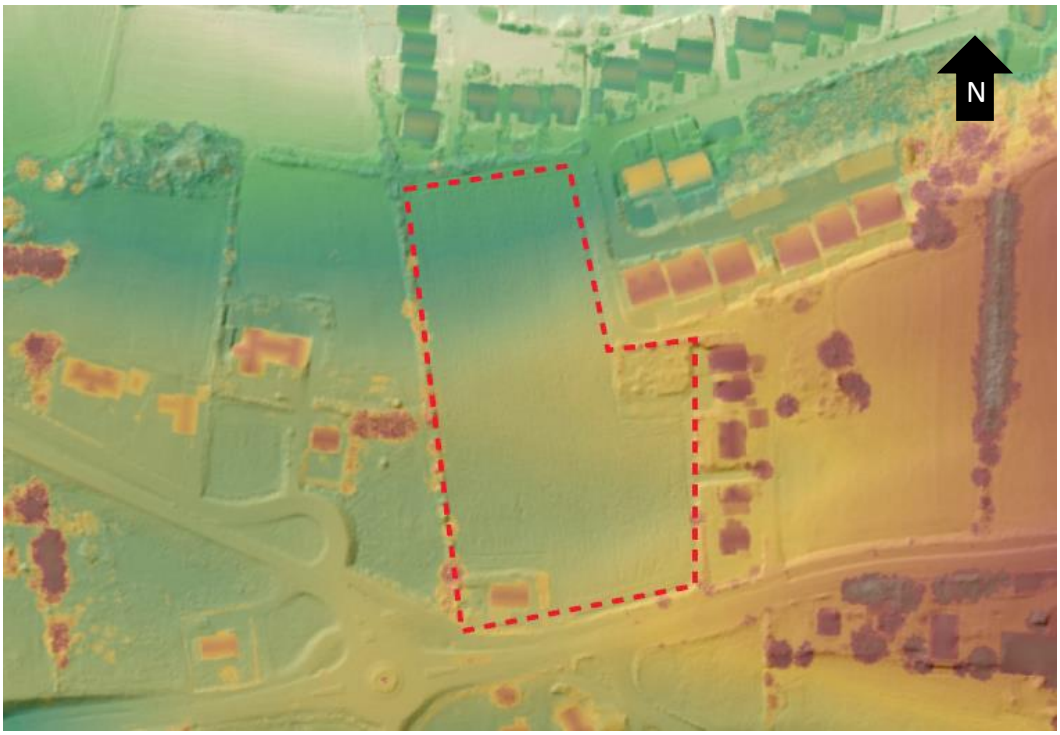
Figur 2 Eiendomskart

Figur 3 Planområdet sett fra Torvmyrveien

Planområdet er i dag ubebygd med unntak av eneboligen til venstre i bildet over. Bebyggelsen i tilgrensende områder består i stor grad av eneboligbebyggelse, kjedede eneboliger og rekkehus. Bebyggelsen er oppført i 2 – 2,5 etasjer, med saltak.

Terrenget på planområdet er høyest i sør, og skråner mot nord, på 160 meter faller terrenget fra kote 25 til kote 18. Terrenget fortsetter å falle mot nord også utenfor planområdets avgrensing. Dette gir gode utsiktsforhold på tomten, og man kan se sjøen fra planområdet over eksisterende hustak.

Figur 4 Helningen i landskapet gir god utsikt over hustakene fra planområdet



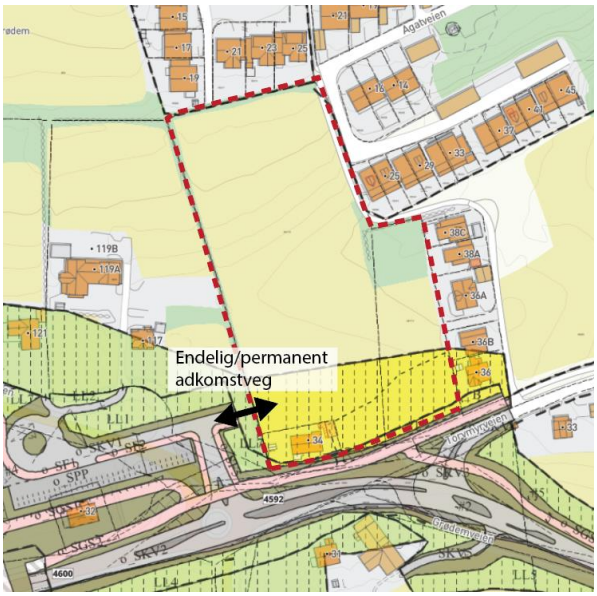
Figur 5 Kart som viser topografi i og rundt planområdet. Planområdet heller hovedsakelig mot nord. Kilde: Hoydedata.no

Området heller mot nord, og har noe helning mot vest, nord for eksiterende bolig.

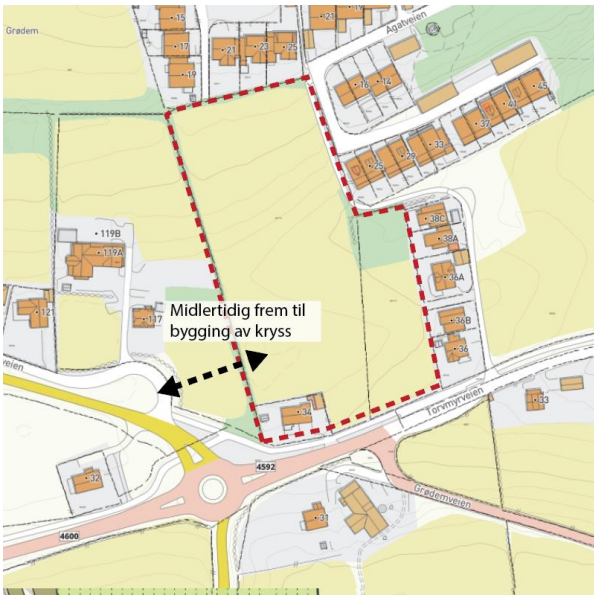
Trafikk

Vegløsning ved planområdet er i endring. Reguleringsplan for E39 og Grødemvegen endrer veisituasjonen nær planområdet, og grunnet rekkefølge i planene/fremdrift planlegges området med to adkomstløsninger.

Permanent adkomst for kjørende, syklende og gående planlegges fra vest. Endelig kjøreadkomst blir en videreføring av regulert adkomst for planlagt pendlerparkering (figur 6). Inntil regulert adkomst og pendlerparkering blir etablert, blir adkomstvegen til planområdet tilkoblet eksisterende veg (figur 7). Det er ønskelig å bruke denne adkomsten lengst mulig frem til opparbeidelse av E39 Harestadkrysset skal skje.

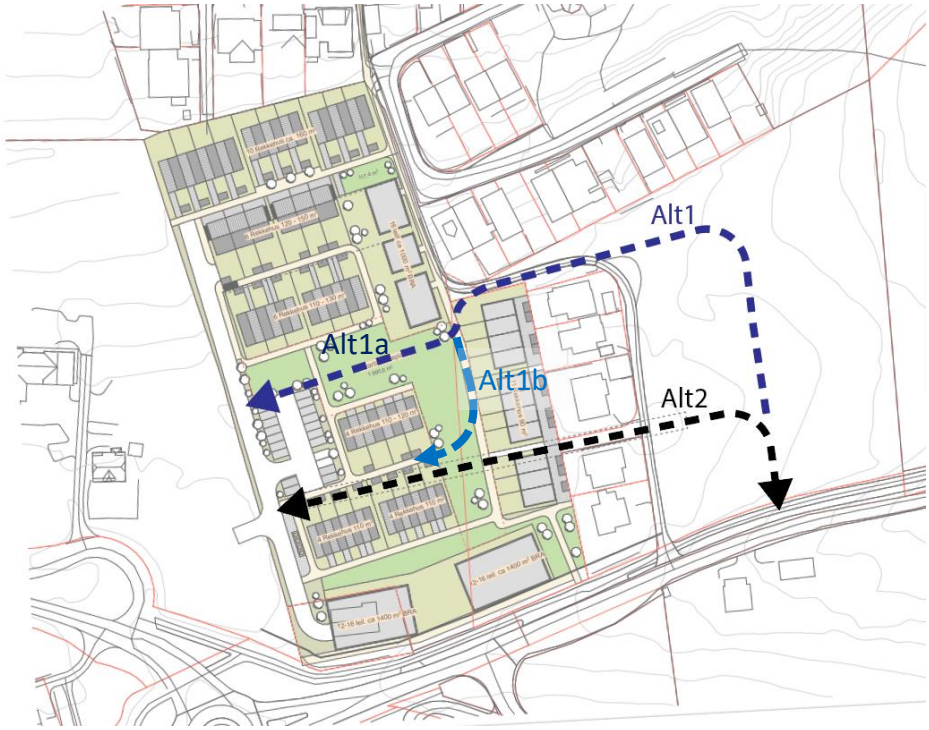


Figur 6 Endelig adkomst. Tilpasset gjeldende reguleringsplaner.



Figur 7 Adkomst frem til bygging av Harestadkrysset E39.

I perioden E39 Harestadkrysset etableres er det behov for en midlertidig adkomst. Statens vegvesen vurderer at byggeperioden vil vare i ca. 2-3 år. Midlertidig atkomst kan løses fra øst. Det vurderes to alternativer for midlertidig adkomstveg i byggeperioden (figur 8).



Figur 8 Alternative midlertidige adkomstveger.

Alternativ 1 er basert på prinsippet som ble politisk behandlet og vedtatt i en prisnippavklaring i Kommuneplanutvalget 02.12.2021. Adkomsten ble foreslått før foreliggende skisse ble utarbeidet. En ser at Alternativ 1a får en uheldig plassering mtp. planlagt kvartalslekeplass. Deler av kvartalslekeplassen blir beslaglagt i den midlertidige perioden E39 Harestadkrysset bygges. I

perioden før utbygging av krysset kan kvartalslekeplassen få en enklere midlertidig utforming siden man blir nødt å grave opp deler av lekeområdet når den midlertidige vegen skal etableres. Alternativ 1 kan få en justert kjørerute internt på området som vist i Figur 8 som Alternativ 1b. Alternativ 1b får lengre og mer svingete kjørerute, og et fåtall boenheter må krysse kjøreveg for å komme til kvartalslekeplassen. Ved å plassere kjørevegen parallelt med lekeplassen vil en mindre del av lekearealet bli beslaglagt sammenlignet med Alternativ 1a.

Alternativ 2 er en kjøreadkomst gjennom offentlig eiendom (gnr. 48 bnr. 699) mellom eksisterende boliger. Sørlig del av planområdet kan ikke bygges ut før E39 Harestadkrysset er etablert siden arealet er regulert til midlertidig bygge- og anleggsområde (illustrert i figur 9). Alternativ 2 blir en naturlig avgrensning mot området som ikke kan bygges ut med en gang. Alternativ 2 krysser planlagt kvartalslekeplass i en kortere strekning enn Alternativ 1. I tillegg blir ingen beboere nødt til å krysse kjøreveg for å komme til kvartalslekeplassen. Alternativ 2 vurderes derfor mer trafikksikkert. Det offentlige arealet mellom de private boligeiendommene er på 4 meter. Det tenkes at vegen blir en sluse i denne strekningen hvor én bil kan kjøre om gangen. Dette vil trolig ha en fartsreduserende effekt. Eksisterende tre og hekk i tilgrensende hage (Figur 10) kan ta skade av det midlertidige tiltaket dersom røttene blir skadet. Høyde på trekronen kan sette begrensninger for høyden på kjøretøy som kan kjøre på vegen. Alternativ 2 tar mindre areal til veg på eksisterende jorde sammenlignet med Alternativ 1. Alternativet vil heller ikke påvirke eksisterende steingard ved eiendom gnr. 48 bnr. 1045.

Figur 9 Skisseforslag med arealet som ikke kan ferdigstilles før E39 Harestadkrysset er ferdig etablert.

Figur 10 Bilde av offentlig eiendom på 4 meter mellom eksisterende boliger.

Valg av midlertidig adkomstrute avklares i videre planprosess.

Kulturminner

Det er registrert to kulturminner innenfor planområdet. ID 177662, sørøst i planområdet, har vernestatus automatisk fredet og består av dyrkningsspor fra førreformatorisk tid. ID 64584, midt i planområdet, er et gravminne fra eldre jernalder.

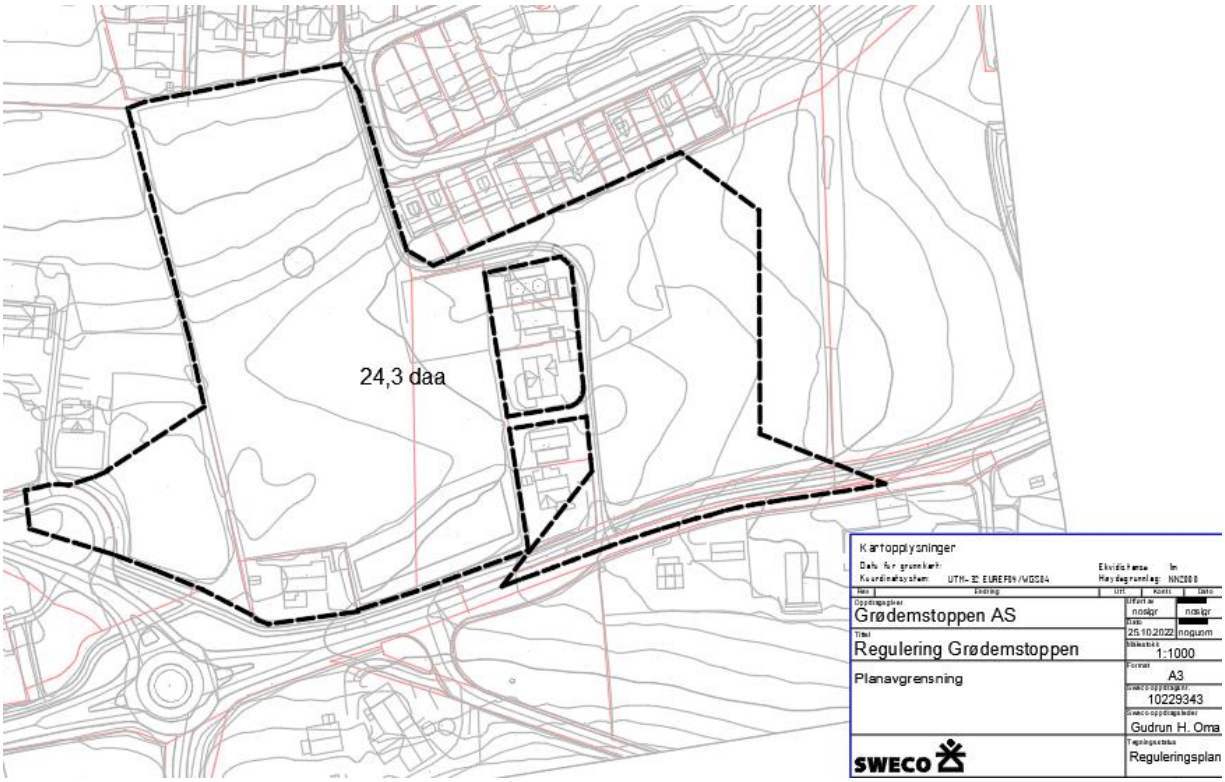
Det ble avholdt befaring med representant fra Fylkeskommunen uke 17, 2022. På befaringen ble det avklart at fylkeskommunen vil kreve at det gjennomføres kulturhistoriske registreringer.

Registreringer ble gjennomført i juni 2022. Kulturminnene registrert innenfor området er enten fjernet eller ikke funnet. Etter undersøkelsene ble gjennomført er kulturminnene oppdatert i kartdatabasen Kulturminnesøk med vernestatus «fjernet (aut. fredet)»
I forbindelse med undersøkelsene ble det gjort funn av automatisk freda kulturminner (ID 289283). Funnet er lokalisert på jordet hvor midlertidig adkomstveg først var tenkt. Det er bekreftet at den midlertidige adkomstvegen kan planlegges vest for lokaliteten uten flere undersøkelser.

Figur 11 Lokalisering av registrerte kulturminner i området (Kulturminnesøk).

Planavgrensning

Grunnet fremtidig anleggsvirksomhet i forbindelse med realisering av E39 og Harestadkrysset legges det opp til to midlertidige adkomstveier inn i området. Adkomstveiene ligger innenfor planens avgrensning vest og øst for byggeområdet. Størrelsen på planområdet inkludert veier (permanente og midlertidige) er ca. 24 daa. Automatisk fredet kulturminne på jordet ligger i hovedsak utenfor varslingsgrensen, men deler er tatt med i tilfelle det skal legges opp til frisiktsone knyttet til midlertidig veg. Areal over eiendom gnr. 48 og bnr. 196 blir også varslet i tilfellet det må legges inn frisiktsone.



Figur 12 Forslag til planavgrensning

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

Forholdet til overordna planer og føringer

Det er ikke forhold ved planen som forventes å berøre nasjonale, statlige eller regionale interesser. Planforslaget vil forholde seg til gjeldende retningslinjer i overordna planer og føringer.

Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke

Området ligger i «Regionalt prioritert utviklingsområde», og defineres som byutvidelsesområde i regionalplanen. Regionalplanen har fokus på stedstilpasset by- og tettstedsutvikling. God stedstilpasning i en menneskelig skala tar hensyn til lokale forhold som byggeskikk, kulturminner, kulturmiljøer, historiske strukturer og landskap, og bidrar til stedstilhørighet.

I Tabell 6.1, stedstilpassede retningslinjer for bokvalitet og tetthet, fastsettes en tomteutnyttelse på 70 -200 % BRA. Ved særlig behov for tilpasning til eksisterende byrom, bebyggelsesstrukturer og historisk særpreg kan lavere utnyttelse vurderes. Kulturminner i planområdet, landskapet (terrengform og utsikt) og tilpasning til omkringliggende bebyggelse tilsier at tettheten i området bør ligge på den nedre delen av skalaen.

Planområdet ligger innenfor regionalplanens parkeringssone 2. For boliger i denne sonen gjelder maks 1 biloppstillingsplass pr boenhet inkl. gjesteparkering og minst 3 sykkeloppstillingsplasser pr boenhet.

Forholdet til kommuneplan

Figur 13 Utklipp fra kommuneplanen med omtrentlig omriss av foreslått planavgrensning.

Området er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen. Retningslinje angir minimum 6 boliger pr dekar.
Områdene tenkt til midlertidige adkomstveger er i kommuneplanen avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting og LNFR. De registrerte kulturminnene innenfor planområdet er båndlagt etter lov om kulturminner (H730).

Kommuneplanen §5 gir bestemmelser for Utnyttelse, volum og høyder.
§5.1 angir at det skal være høy utnyttelse for å sikre jordvernet og samordnet areal- og transport, og at kommunens kvalitetskrav skal legges til grunn for utnyttelsen. §5.2 angir at boligtetthet skal vurderes med utgangspunkt i følgende kvalitetskrav:

- Tilpasning til og konsekvens for landskapet og omkringliggende områder/bebyggelse.
- Solforhold både for eget område og omkringliggende områder/bygninger.
- Utsikt, sjenanse og annen påvirkning for omkringliggende områder/bebyggelse.
- Proporsjoner mellom bygninger og gate-/uterom.

Parkering: Rekkehus og bygninger med inntil 3 boenheter Maks: 1,5. Blokk Maks: 1,2
For boligfelt med over 25 boenheter skal det etableres felles parkeringsanlegg. Anlegget bør plasseres i bygning eller under bakken.

Sykkelparkering: Min. 1 + 1 per soverom i tillegg Gjesteparkering 0,5. Det skal settes av egen plass til sykkelparkering, i tillegg til bod.

Veier: Atkomstveger skal ikke ha større ÅDT enn 200 kjt/døgn uten separering mellom gående/syklende og kjørende.

Felles uteoppholdsareal:
Minimum 30 m2 MFUA per bolig. Krav om 50 prosent sol 21 mars kl. 15 og 21. juni kl. 18. Maks 50 % av uteoppholdsareal og lekeareal kan være underbygget. Det skal etableres jorddekke på minimum 1,2 meter på underbygget areal.

Vurderes i reguleringsplan:				
Funksjon	Gjelder fra og dekker antall boenheter	Størrelse	Maks avstand fra bolig	Plassering
Nærlekeplass	1-25	150 m²	50 m	Planområdet
Kvartalslekeplass	25-200	1500 – 2000 m²	150 m	Planområdet / nærområdet

Lekeområder kan dekkes innenfor minste felles uteoppholdsareal. De ulike leke- og møteplassene kan slås sammen dersom arealet ikke blir redusert.
Nærlekeplasser skal ha minimum 75 % sol ved vårjevndøgn kl. 15:00.

Privat uteoppholdsareal
Krav om minimum 8 m2 for leilighet og 60m2 for rekkehus.
Krav om 50 prosent sol 21 mars kl. 15 og 21. juni kl. 18.
Krav om BGF på 0,7, og 50% av rekkehus skal være forberedt til tilgjengelig boenhet

<u>Forholdet til eventuelle reguleringsplaner og retningslinjer</u>
Mesteparten av planområdet er uregulert, lengst sør er det to planer som gjelder innenfor deler av planområdet.

2013002 Detaljregulering for E39 Harestadkrysset
Formålet med planen er å sikre nødvendig areal for den delen av ny E39 som omfatter veg i dagen med kryssløsning, brusystemer, lokalveger og andre vegrelaterte formål ved Harestad. Reguleringsplanen skal videreføre E39 med stamvegstandard, forbedre forholdene for gang- og sykkeltrafikken i influensområdet, forbedre forholdene for kollektivtrafikk og bedre atkomsten til bolig-, industri- og næringsområder. Bygge- og anleggsområde i denne planen ligger over sørlig del av aktuelt planområde.

2016001 Detaljregulering av FV. 4592 Grødemveien (FV. 4588 Ryggveien - FV. 4600 Torvmyrveien)

Formålet med planen er å etablere gang- og sykkelveg langs Grødemveien mellom Ryggveien og Torvmyrveien, samt koblinger til tilstøtende gang- og sykkelvegnett. Planen legger opp til å ruste opp Grødemveien, og utbedre krysset mellom Torvmyrveien og Grødemveien. Planen vil styrke forbindelsen for myke trafikanter sørover, og er i umiddelbar nærhet til planområdet.

Bygge- og anleggsområde i reguleringsplanene beslaglegger store deler av planområdet. Forslagsstiller ønsker at det ses på muligheten for å redusere eller ta ut bygge- og anleggsområdet for å sikre en utvikling av hele området.

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

Beskrivelse

Området foreslås utbygd til bolig med tilhørende funksjoner. Kulturminnene på området er registrert som fjernet og legger dermed ikke begrensninger for realisering av skissert forslag.

Vedlagt skisse viser en utforming der biltrafikken er begrenset til vestsiden av området slik at store deler av planområdet kan oppleves bilfritt. Det er kort veg fra kjøreadkomsten til parkeringsplassene. Parkering løses i fellesanlegg. For rekkehus og leiligheter i nord er det foreslått et parkeringsplan med lokk under rekkehus. For rekkehus i sør foreslås parkering på bakkeplan og for leilighetene i sør foreslås parkering i 1. etg. eller i parkeringskjeller. Det er lagt opp til en parkeringsdekning på 1-1,2 parkeringsplasser pr boenhet, foreslått parkeringsdekning er i tråd med kommuneplanen. Det er en ambisjon å skape et trygt område for lek og uteopphold sentralt i planområdet og forlengelse av eksisterende grønn akse. Alle boenhetene på området har tilkomst til kvartalslekeplassen uten å måtte krysse kjøreveg. Kvartalslekeplassen utgjør ca. 2 dekar i skissen.

Boligblokkene er plassert mot Torvmyrveien, slik at de samtidig får en skjermende effekt for det interne gårdsrommet.

Utnyttelse
Det foreslås en bebyggelse med boligmiks av rekkehus og leiligheter, til sammen 85-90 boenheter. Skisseforslaget viser en utnyttelse på 78-88% BRA inkl. arealer til parkering og 5,9-6,3 boliger per dekar. Ved maks utnyttelse legges parkering for boligblokker under bakken. Foreslått bebyggelse har et volum som harmonerer godt med eksisterende boliger i området.

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

Beskriv tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser
Skisseforslaget viser en bebyggelse som harmonerer godt med omkringliggende eksisterende bebyggelse. Området foreslås utviklet som en naturlig utvidelse av det etablerte nabolaget. Det vurderes at plangrepet er godt tilpasset eksisterende bebyggelse og landskap på tomten, samtidig som det sørger for at en oppfyller størrelseskravene til uteareal.

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

Det utarbeides ROS-analyse etter DBSs mal som oppsett som baserer seg på foreliggende kunnskap og kilder samt utdrag fra nødvendige avklaringer og utredninger gjort i forbindelse med planarbeidet.

Nordlig del av planområdet ligger innenfor hensynssone H310 Ras- og skredfare i gjeldende kommuneplan. Planområdet ligger under marin grense. Fremtidig trafikk på ny E39 og i Harestadkrysset vil utsette planområdet for støy. Dette er kjente temaer som må utredes nærmere for vurdering av tiltak i arbeidet om planen.

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

(Jf. forskrift om konsekvensutredninger § 6 og § 8).
Konsekvensutredningsplikten er vurdert ut fra kravene i kapittel 2 og 3 i KU-forskriften, samt forskriftens vedlegg 1. Planforslaget er i samsvar med gjeldende kommuneplan, og det vurderes at tiltaket ikke vil gi vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Planforslaget utløser ikke krav om konsekvensutredning.

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

Det er ikke kjente vesentlige interessekonflikter som følge av planforslaget, men området brukes som eksempel i den pågående jordverndebatten i Randaberg kommune. Forslaget innebærer å legge til rette for bygging av bolig på et område som i kommuneplanen er avsatt til boligbebyggelse.

Arbeidet legges opp med utgangspunkt i plan- og bygningslovens krav til informasjon og medvirkning.

- Varsel om planoppstart
- Annonsering i avis og brev til berørte parter
- Kunngjøring på kommunens nettside
- Offentligettersyn av planforslag

Som beskrevet tidligere er det allerede opprettet dialog med Fylkeskommunens kulturminneavdeling for å avklare forholdene rundt kulturminner innenfor planområdet. Forslagsstiller og plankonsulent ønsker å sikre kontinuerlig dialog med kommunen gjennom hele planprosessen for å sikre en god planprosess og fremdrift.

Vedlegg

Vedlegg til planinitiativet:

1. Vedlegg #1 Skisseforslag
2. Vedlegg #2 Stedsanalyse
3. Vedlegg #3 Forslag til planavgrening