

Stavanger kommune
Byutvikling detaljplan
Olav Kyrres gate 23
4068 Stavanger

RANDABERGVEIEN 24 Planinitiativ

1 Formålet med planen

Formålet med planen er å videreutvikle dagens dagligvareforretning og legge til rette for boliger i området.

2 Planområdet, og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Planområdet omfatter Randabergveien 22 («Solveigs Mote» gnr/bnr 22/119), Randabergveien 24 « (24 («Coop Prix» gnr/bnr 28/95) ?) og Jens Otterbechs vei 1 (gnr/bnr 28/239). Planen vil øke tomteutnyttelsen og byggehøyder som kan få konsekvenser for omkringliggende bebyggelse. Planforslaget vil også endre adkomst til området fra Randabergveien/Lyngveien.



Fig. 1: Oversiktskart. Kilde: kommunekart.com

3 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det utarbeides ulike alternativer som har til felles at de inneholder kombinasjonsformålet forretning/bolig. Det skal legges til rette for kundeparkering på bakkeplan og boligparkering i kjeller. Over butikk vil det etableres et felles uteområde for boliger. Det tas også sikte på å etablere et inngangstorg for ny bebyggelse på bakkeplanet mot krysset Randabergveien/Lyngveien.

4 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Utbyggingsvolum vil være inntil 5 000 m², tilsvarende 150 %-BRA. Høyder vil variere i ulike alternativer til opptil 8 etasjer (inkludert forretningsetasje på bakkeplan Randabergveien).

5 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Hensikten med planen er å videreutvikle og oppdatere dagens Coop til en bærekraftig størrelse og med en logistikk og vareutvalg som tilfredsstiller dagens krav. Dette krever investeringer som skal dekkes av bidrag fra ny boligbebyggelse over forretningen. Det er et mål at den prosjektet skal være et positivt og fornyende byggetiltak i nærmiljøet.

6 Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Planarbeidet skal utrede ulike strategier/alternativer for utbygging. Endelig planforslag skal redegjøre for tiltakets virkninger på landskapet og omgivelsene. Det tas utgangspunkt i 3 alternativer:

- A. Sammenhengende blokkbebyggelse i 5 etasjer
- B. Sammenhengende blokkbebyggelse i 4-8 etasjer
- C. Frittstående småblokker i 4½ - 5½ etasjer.

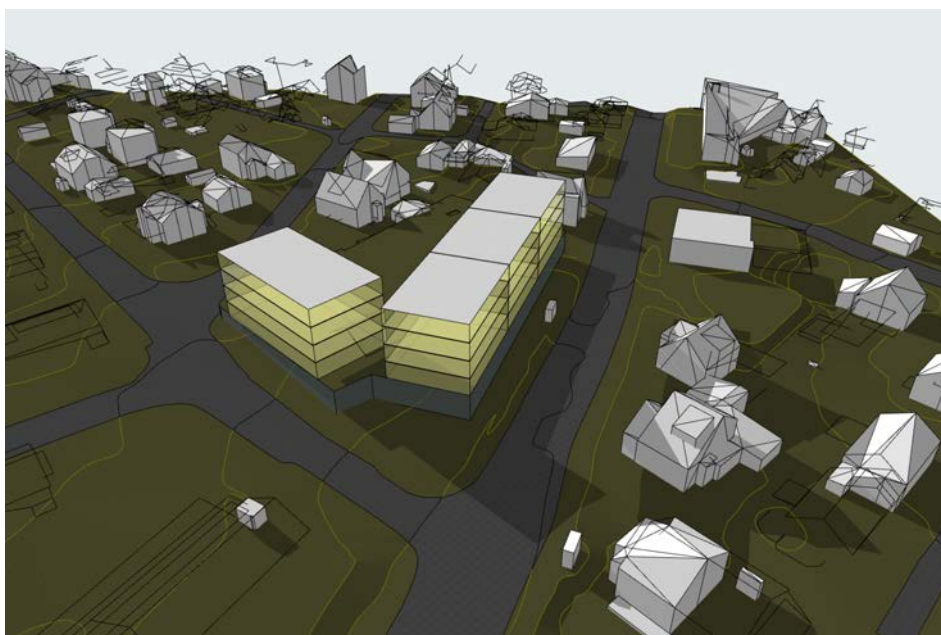


Fig. 2: Alternativ A: Sammenhengende blokkbebyggelse i 5 etasjer (inkl. 1. etasje med dagligvareforretning).

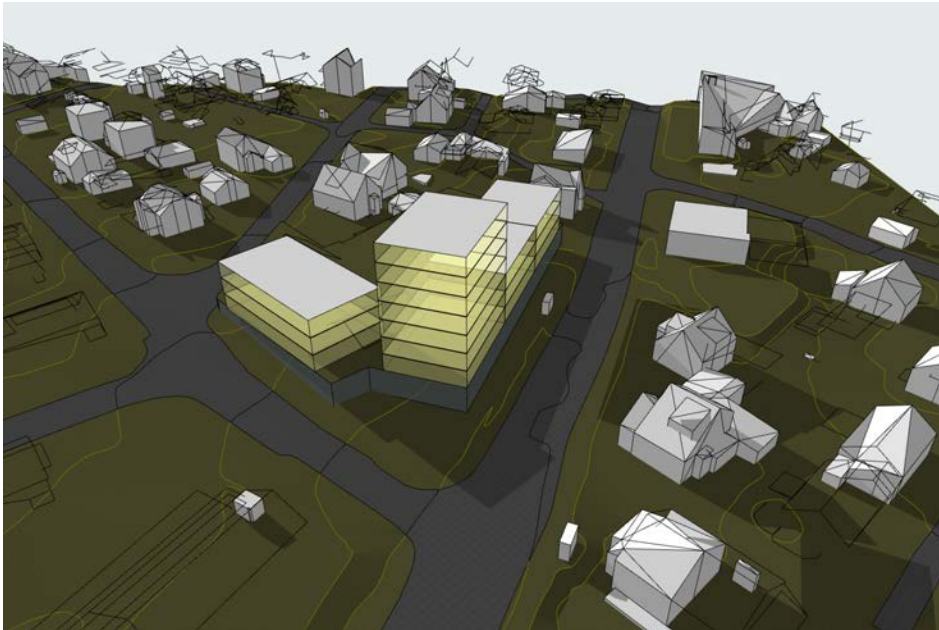


Fig. 3: Alternativ B: Sammenhengende blokkbebyggelse i 4-8 etasjer (inkl. 1. etasje med dagligvareforretning).

I alle alternativer vil 1. etasje inneholde dagligvareforretning, kundeparkering og nedkjørsel/rampe til underliggende parkering/boder for boliger.

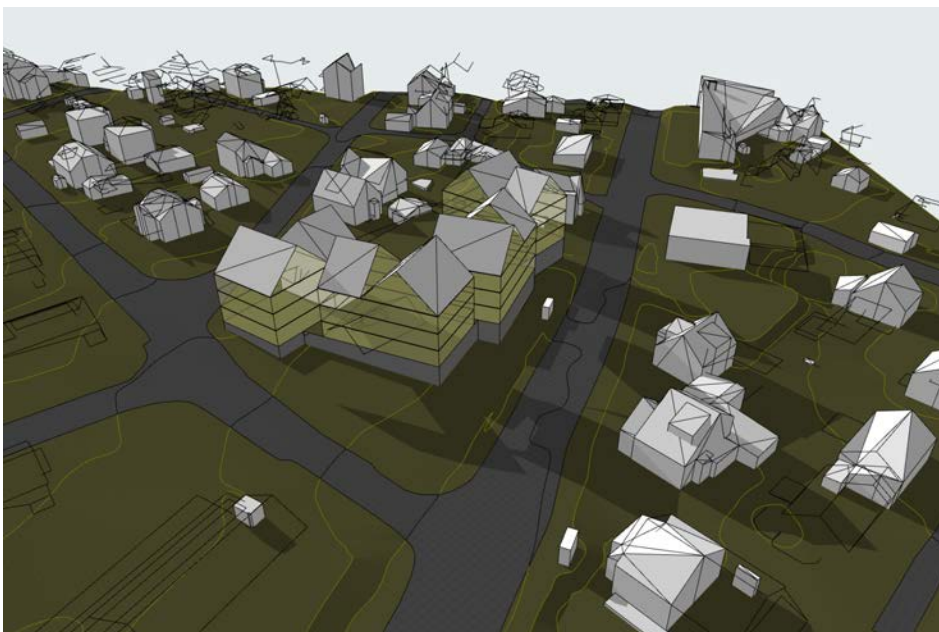


Fig. 4: Alternativ C: Frittstående småblokker i 4½ - 5½ etasjer (inkl. 1. etasje med dagligvareforretning). ½-etasje er under skråtak

7 Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Planen har som mål å være i henhold til gjeldende kommuneplan på vesentligste punkt som f.eks. utnyttelse, bokvaliteter og utearealer. Det pågår ikke annet kjent reguleringsarbeid i nærområdet.

8 Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Ingen.

9 Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Planforslaget vil endre adkomst til området fra Randabergveien/Lyngveien.

10 Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Foruten Stavanger kommune er Statens vegvesen, Rogaland fylkeskommunes regionalplanavdeling og Fylkesmannen i Rogaland relevante offentlige organer i denne sammenheng.

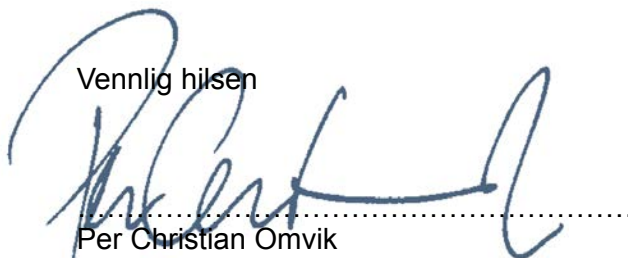
11 Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Planprosessen skal følge § 5.1 og 5.2 i plan- og bygningsloven. Utover dette som er lovens minstekrav, vil det være behov for ytterligere medvirkning. Gode løsninger for trafikk, varelevering, kunde- og beboeradkomst vil kreve involvering av vegvesenet og kommunale veimyndigheter. Vi vil etablere medvirkning med grunneiere i området og vurdere fortløpende behovet for særskilt informasjon/kontakt med både disse og andre som blir berørt av planarbeidet.

12 Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivarettatt

Planforslaget er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredninger §6-8. Tiltent formål er i tråd med gjeldende reguleringsplan og kommuneplan og tiltaket ikke stort nok til å omfattes av punktene i Vedlegg 1. Tiltaket vurderes heller ikke å ha vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Forslagsstiller har på dette grunnlag vurdert at planen ikke skal konsekvensutredes etter forskriften.

Vennlig hilsen



Per Christian Omvik
Daglig leder / sivilarkitekt MNAL
Brandsberg-Dahls Arkitekter AS

kopi: K2 Bolig AS, Pb 829 Sentrum, 4004 Stavanger