

Planinitiativ

Detaljregulering for Valatoppen PlanID 1127 2025001

gnr/bnr 49/331, 49/301, 49/253 og 49/332 mfl.



Planinitiativ

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

Planinitiativ for Detaljregulering for Valatoppen. PlanID 1127 2025001

Utarbeidet av Asplan Viak

Datert 20.05.2025 revidert 15.09.2025

Ansvarlige

Fagkyndig	Firma	Asplan Viak
	Kontaktperson	Lisa Selvåg
	E-post	Lisa.selvaag@asplanviak.no
	Telefon	98807717
Forslagstiller	Firma	ByggTek AS
	Kontaktperson	Steinar Skjervik
	E-post	steinar@bygg-tek.no
	Telefon	90595762
Hjemmelshaver	Navn	ByggTek AS v/ Steinar Skjervik
	E-post / Telefon	steinar@bygg-tek.no / 90595762

Informasjon om planinitiativet

Jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering § 1 vil planinitiativet redegjøre for overordnede premisser og omtale intensjoner for det videre planarbeidet.

1.	Formålet med planen	4
2.	Planområdet og omgivelsene	4
3.	Plansituasjon og føringer	6
4.	Kort presentasjon av prosjektet/planidéen	8
5.	Virkninger på omgivelsene	10
6.	Samfunnssikkerhet - risiko og sårbarhet	11
7.	Konsekvensutredning	11
8.	Planprosessen og samarbeid/medvirkning	12

1. FORMÅLET MED PLANEN (Jf. § 1 andre ledd bokstav a)

Planens hensikt er å tilrettelegge for boligbebyggelse i Valahaugen 20, nordvest for Randaberg sentrum.

Planforslaget vil regulere området til boligbebyggelse, inntil 10 nye boliger, med tilhørende veiareal, parkering, uteoppholdsareal og teknisk infrastruktur. I tillegg skal enden av veien Valen, som i dag er uregulert, innlemmes i det regulerte området.

2. PLANOMRÅDET OG OMGIVELSENE (Jf. § 1 andre ledd bokstav b)

Planavgrensning og lokalisering

Planområdet ligger nordvest for Randaberg sentrum, avgrenset av Valahaugen og Valen enebolig- og rekkehusbebyggelse i sør og vest, dyrket mark i nord og skogsfelt i øst.



Figur 1: Planområdets beliggenhet

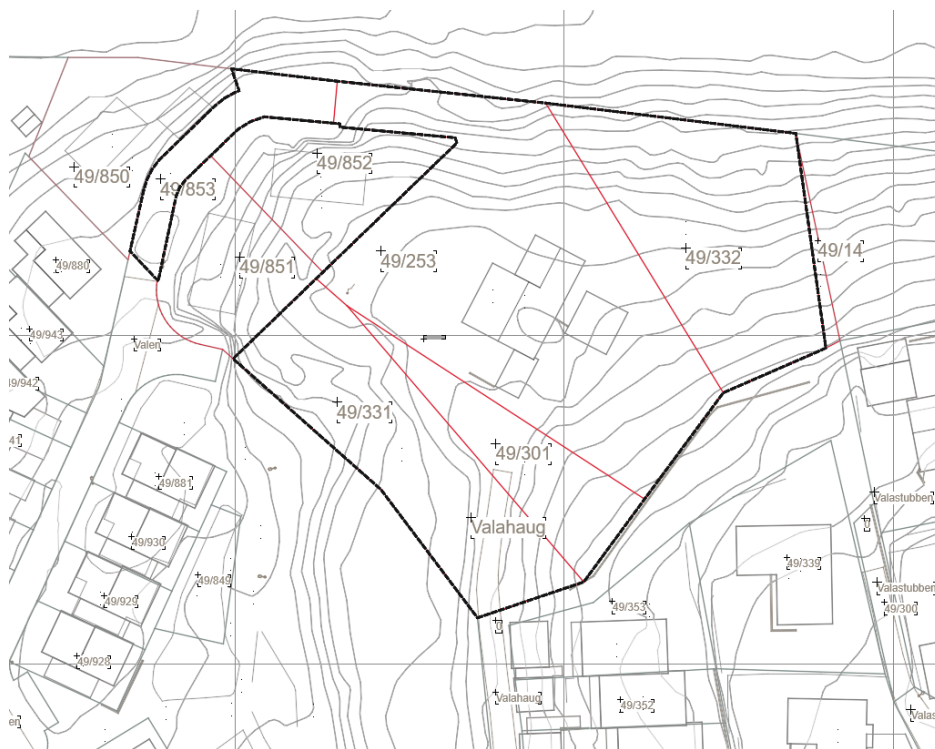
Planområdet avgrenses av eiendomsgrenser for 49/850, 49/253 og 49/332 i nord og øst. Mot sør og vest avgrenses planområdet av eiendomsgrenser for 49/331 og 49/851. Planområdet grenser til friareal i tilstøtende plan (PlanID 1970001) mot sør.

Adkomst til planområdet skjer i dag via veiene Valahaug i sør og Valen i vest. Valen er regulert i plan 1127_2012009 i detaljregulering for Valahaug. Veien er ført videre inn til tomtene Valen 47, 49 og 90, men er ikke regulert. Forlengelsen av veien innlemmes i planområdet for å sikre at veistrekket blir sammenhengende. Veien blir privat.

Foreslått planavgrensning har en størrelse på ca. 4,6 daa. Tomteområdet hvor det skal planlegges nye boliger er ca. 4,38 daa stort.

Beskrivelse av planområdet

Planområdet består i dag av en enebolig med tilhørende hage, samt et større ubebygget område med skog og bratt skrånende terreng. På tomten finnes det flere fysiske spor etter andre verdenskrig, herunder bunkere og skyteskår som inngår i det tyske forsvarsanlegget på Valahaug. Anlegget omfatter blant annet et tunnelanlegg, maskingeværstillinger og MG-bunkere. Hovedatkomst til boligen på tomten er i dag via Valahaug i sør.



Figur 2: Eiendomsforhold

For beskrivelse av tilstøtende arealbruk, stedets karakter, struktur, bebyggelse, landskap og analyse av nærområdet/omgivelsene henvises det til vedlagt stedsanalyse.

3. PLANSITUASJON OG FØRINGER (Jf. § 1 andre ledd bokstav g)

Forholdet til overordna planer og føringer, Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke

Regionalplanen har klare strategier og føringer for arealutviklingen; «Innenfra og ut», utbygging prioriteres i sentrum og sentrumsnære områder først. God stedstilpasning i en menneskelig skala som tar hensyn til lokale forhold som byggeskikk, kulturminner, kulturmiljøer, historiske strukturer og landskap, og bidrar til stedstilhørighet.

§6.1 Stedstilpassede retningslinjer for bokvalitet og tetthet; Kommunesentra og større tettsteder: Tomteutnyttelse (%BRA): 70-200 %BRA

§6.3 Uteopphold: 30 m² MFUA pr. bolig. Møteplass for alle/sandlekeplass; 4-25 boliger, 150 m² og 50-70 meter fra bolig.

§8.4 Parkering; Valahaug ligger i sone 3, med parkeringsdekning på 1,2 for blokk og 1,8 for småhusbebyggelse. Tallene inkluderer gjesteparkering.

Forholdet til kommuneplan, Randaberg kommune 2018-2030

Planområdet er i kommuneplanen avsatt til bolig.

§2 Planleggingsprinsipp; det skal dokumenteres at nye planer for boligbebyggelse tilfører kvaliteter til nærmiljøet. Gode felles møteplasser, grøntstruktur mm. Planområdet og nærområder skal analyseres i forhold til natur, landskap, kulturminner og kulturmiljø, bebyggelse og struktur. Det skal dokumenteres hvordan ny bebyggelse fungerer sammen med og forholder seg til omgivelsene.

Forholdet til kommunale temaplaner

Kulturminneplan for Randaberg kommune 2019-2030 omtaler Valahaug som et sentralt krigsminne. Planarbeidet må derfor vurdere bevaringsverdier knyttet til eksisterende bunkere og forsvarsanlegg innenfor planområdet.

Forholdet til reguleringsplaner og retningslinjer

Deler av tomta er regulert til bolig og grøntareal i eldre plan, *Plan for Valahaug 197001*. I tilgrensende plan for Valen, 1127_2012009 i detaljregulering for Valahaug, er arealet sørvest for planområdet regulert til friareal og bolig. I Detaljregulering av Bøveien 11, PlanID 1127_2023003, utbedres krysset mellom Valaveien og Bøveien.

Forholdet til pågående planarbeid

Ikke kjent pågående planarbeid i nærheten til det aktuelle planområdet.

4. KORT PRESENTASJON AV PROSJEKTET/PLANIDÉEN (Jf. § 1 andre ledd bokstav c, d og e)

Plangrep

Plangrepet innebærer å utvikle planområdet til et funksjonelt boligområde med nærhet til gode uteområder. Planområdet ligger tett på Randaberg sentrum, etablerte boligfelt og grøntområder. Foreløpig mulighetsstudie viser en fordeling på 10 nye boliger.

De nye boligene er organisert rundt et felles tun og er på nåværende tidspunkt vist i 2-3 etasjer. Boligene forholder seg til de bratte terrengformasjonene, trapper seg ned og tilpasser seg høydekurvene i terrenget.

Adkomst til feltet skal fordeles på Valen i vest og Valahaug i sør. Dette løser både adkomst til boliger på ulike terrengnivå og fordeler trafikken på begge gatene. Både Valahaug og Valen har flere avkjørsler tett på gaten og kapasiteten begrenses på grunn av trafiksikkerhet. Valahaug er i tillegg relativt smal. Veienes kapasitet begrenser trafikkmengde inn i planområdet, og vil være førende for antall boliger som kan etableres i planen.

Foreløpige studier viser skisser med ca. 2550 kvm BRA og ca. 70 % utnyttelse regnet fra det som antas å bli boligformål (ca. 3600 kvm).

På grunn av nevnte trafikkapasitet og tomtens bratte terreng, vil feltet ha en boligtetthet på ca. 2,8 boliger pr. daa som er mindre enn kommuneplanens føringer om 6 boliger pr. daa. Det er også mulighet for at utnyttelsen vil ligge noe under regionalplanens føringer på minst 70-200 % BRA for sentrumsnære områder i kommunesentra og større tettsteder.

Parkeringsdekning vil være i tråd med Regionalplanen, sone 3, med 1,2 for blokkbebyggelse og 1,8 for småhusbebyggelse.



Figur 3. Foreløpig planskisse for planområdet

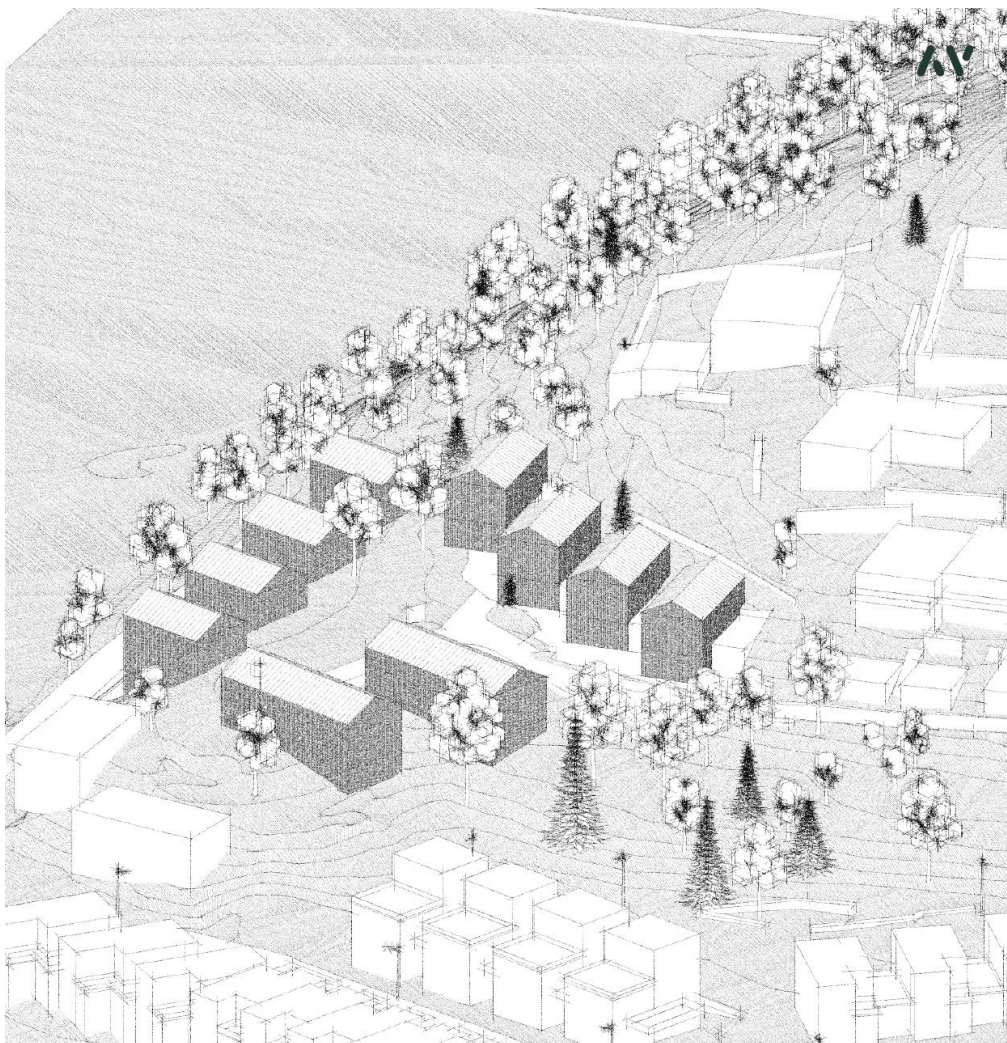
5. VIRKNINGER PÅ OMGIVELSENE (Jf. § 1 andre ledd bokstav b og f)

Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Foreslått bebyggelse forholder seg til småhusskalaen og etasjeantall til omkringliggende nabobebyggelse sør og vest for planområdet. Boligenes plassering i terrenget, skrånende ned mot nord, gir en nedtrapping og åpenhet til det vide og flate landskapet i nord. Størsteparten av planområdet i dag som et grønt skogkledt høydedrag. Mesteparten av skogen vil måtte hogges for å etablere boligområdet. Dette vil påvirke nærområdet, biologisk mangfold og fjernvirkning fra områdene i nord og Tungenesveien.

Tiltaket vil innebære en trafikkøkning på de offentlige gatene Valahaug og Valen. Dimensjonering, siktlinjer, etablering av fortau ol. for disse må vurderes og kartlegges som del av planarbeidet. For å etablere tilkomstvei i nord er det ønskelig å bygge veien over eksisterende bunker. Dersom dette ikke er mulig, må det vurderes om det er mulig å rive bunkersen.

I planprosessen vil det utarbeides VA-rammeplan for håndtering av overvann og flom, og mobilitetsplan. Som del av planarbeidet bør det gjennomføres kartlegging av naturmangfold for planområdet. Sol og skyggeanalyser vil vise påvirkning på omkringliggende bebyggelse og uteoppholdsareal.



Figur 4. Foreløpige illustrasjonsskisse for planområdet

6. SAMFUNNSSIKKERHET – RISIKO OG SÅRBARHET (Jf. § 1 andre ledd bokstav i)

Er det spesielle utfordringer i forhold til samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet?

Planområdet ligger under marin grense. Området er delvis markert som faresone H310 i kommuneplanen med skred- og rasfare. Det vil bli gjennomført vurderinger av

grunnforhold i forhold til stabile masser som del av planarbeidet. Området ligger ikke i flomsone, men VA-rammeplan vil se på overvannshåndtering og flomveier. Planen vil også se på trafikksikkerhet i adkomstveiene Valen og Valahaug.

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

Krever planen konsekvensutredning og ev. utarbeidelse av planprogram?

(Jf. forskrift om konsekvensutredninger § 6 og § 8).

Planområdet omfatter et dokumentert krigsminneanlegg fra andre verdenskrig (Valahaug), i Kulturminneplan for Randaberg kommune 2019-2030. Planforslaget åpner for tiltak som kan medføre fysisk inngrep i deler av dette anlegget, herunder mulighet for rivning av bunkers for å etablere tilkomstvei. Det er gjennomført befaring med kulturminnemyndighet (Rogaland fylkeskommune) for avklaring av situasjonen.

8. PLANPROSESSEN OG SAMARBEID/MEDVIRKNING (Jf. § 1 andre ledd bokstav h, j og k)

Er det vesentlige interesser som berøres av planinitiativet?

Kulturminner fra andre verdenskrig må vurderes av myndigheter.

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

Standard varslingsliste for offentlige organer/høringsinstanser, samt naboer.

Prosser for samarbeid og medvirkning

Krav til medvirkning er forankret i plan- og bygningsloven av 2008 kap. 5 og prosessen vil følge denne. Oppstart av planarbeid offentliggjøres etter lovens krav gjennom annonsering i Stavanger Aftenblad, Bygdebladet og på kommunens og Asplan Viaks nettsider. Aktuelle offentlige organer og høringsinstanser, naboer og andre interessenter vil bli varslet. Det er ikke lagt opp til særskilte nabomøter, men dette vurderes underveis.

Vedlegg

- Stedsanalyse Valaskog, Asplan Viak, datert 21.05.2025

