

Oppdragsgiver: Byggtek AS
Oppdragsnavn: Valaskog detaljregulering
Oppdragsnummer: 649851-02
Dato: 04.08.2025

Plan 1127_2025001 - Detaljregulering av Valatoppen - Grunnlag for prinsippavklaring

1. Bakgrunn

Asplan Viak har på vegne av Byggtek AS startet en planprosess for et boligområde i enden av Valahaug. Planen har fått navnet Valatoppen.

Formålet med planen er å legge til rette for etablering av ca. 10 nye familieboliger i form av eneboliger og kjedehus, organisert rundt et felles tun med tilhørende veier og uteoppholdsareal.

Planområdet består i dag av en enebolig og et ubebygget, bratt skogsareal. Eksisterende bebyggelse rives, og det legges til rette for en netto økning på 9 boliger.



Figur 1-1 Planområdets beliggenhet.

2. Formål

I oppstartsmøte den 04.07.2025 anbefalte Randaberg kommune at det ble gjennomført en politisk prinsippavklaring knyttet til boligtetthet og veiadkomst for Valatoppen. Hensikten er å avklare rammene for det videre planarbeidet, med særlig vekt på vegkapasitet, normavvik og forholdet til overordnede føringer for arealutnyttelse.

Ved tidligere planprosess for *Detaljregulering for Valahaug* (plan 1127_2012009), ble det stilt krav om etablering av fortau langs hele Valaveien som følge av etablering av 10 nye boenheter med samlet adkomst via Valaveien og Valahaug.

I vår plan foreslås det også 10 boliger totalt, men det er kun 5 nye boenheter som får adkomst via Valaveien og Valahaug. Øvrige boliger vil ha adkomst fra Valen, som er opparbeidet etter gjeldende kommunalteknisk norm. Trafikkbelastningen på Valaveien og Valahaug blir dermed vesentlig lavere enn i forrige plan.

På denne bakgrunn mener vi det er faglig grunnlag for å fravike kravet om fortau langs hele Valaveien, da trafikksituasjonen er betydelig mindre belastende enn i tidligere sammenlignbart tilfelle.

Videre viser vurderinger i dette notatet at adkomstforholdene til Valatoppen er kapasitetsmessig begrenset. Vi ønsker derfor at det aksepteres en lavere boligtetthet enn det som normalt kreves i sentrumsnære områder.

Tiltakshaver ber derfor om politisk aksept for at:

- Planen kan gjennomføres uten krav om fullverdige fortau i hele Valaveien.
- Det kan aksepteres en boligtetthet på ca. 2,8 boliger pr. daa, sett i lys av stedlige og trafikale forhold.

3. Dagens situasjon

3.1. Planområdet

Planområdet består i dag av en enebolig med tilhørende hage, samt et større ubebygget område med skog og bratt skrånende terreng. Eneboligen har i dag adkomst via Valahaug i sør. Valahaug har adkomst fra Bøveien via Valaveien. Dette er et etablert eldre boligområde hovedsakelig bebygget med eneboliger. Sørvest for området ligger Valen som er et nytt boligfelt med leilighetsbygg og rekkehus.



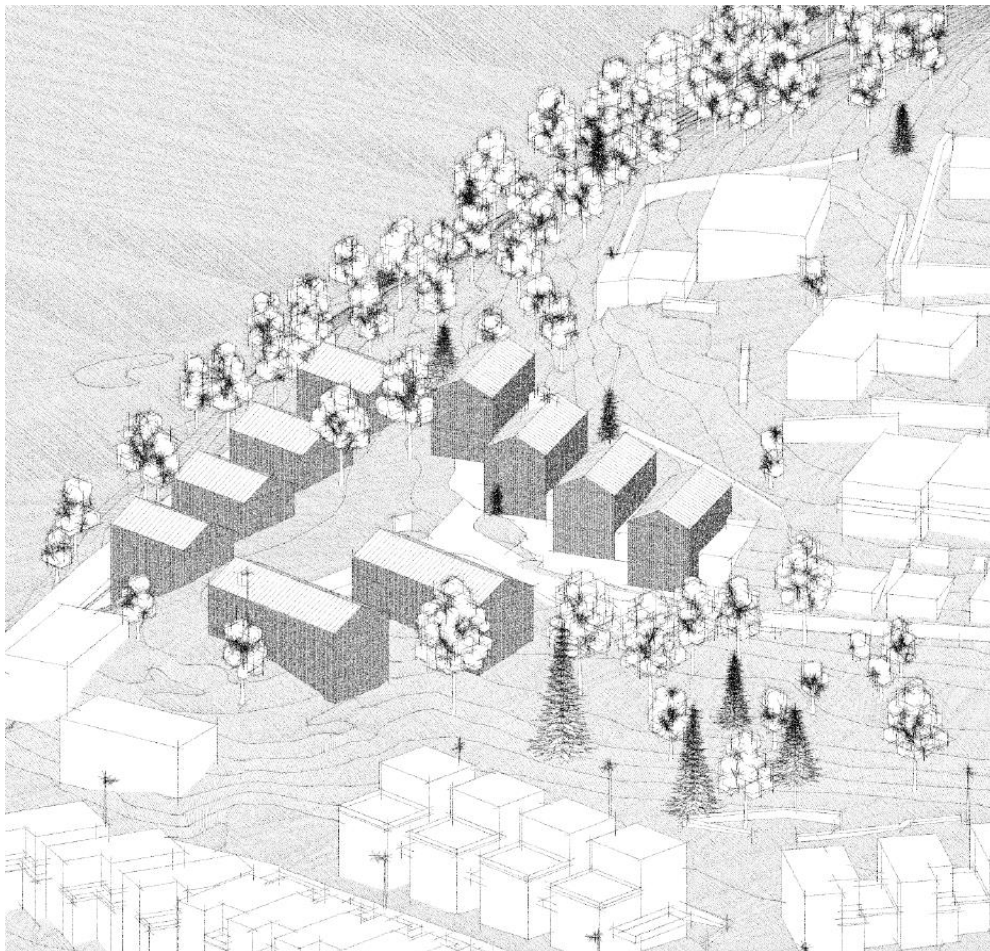
Figur 3-1 Tomteområde.

3.2. Planlagt bebyggelse på Valatoppen

Plangrepet innebærer å utvikle planområdet til et funksjonelt boligområde med nærhet til gode uteområder. Foreløpig mulighetsstudie viser en fordeling på 10 nye boliger. Eneboligen planlegges revet og det tilrettelegges dermed for 9 flere boliger i forhold til dagens situasjon.

Boligene er organisert rundt et felles tun og er i mulighetsstudien vist i 2-3 etasjer. Boligene forholder seg til de bratte terrengformasjoner, trapper seg ned og tilpasser seg høydekurvene i terrenget.

Adkomst til feltet planlegges fordelt på Valen i vest og Valahaug i sør. Dette løser både adkomst til boliger på ulike terrengnivå og fordeler trafikken på begge gatene. Mulighetsstudien viser adkomst for 4 boliger fra Valen og 6 boliger fra Valahaug.



Figur 3-2 Illustrasjon - mulighetsstudie med 10 boliger

4. Veiadkomst og trafikksituasjon

4.1. Dagens situasjon

Det planlegges adkomst for 6 nye boliger fra Valahaug og Valaveien – 5 flere boliger enn med dagens enebolig. Veiene er kommunale veger. Valaveien kobler seg på Bøveien som er en fylkesveg (fv.4602). Pr i dag er krysset og to strekk i denne veiadkomsten ikke i henhold til kommunalteknisk norm. Med utbygging av Bøveien 11 vil likevel både krysset mot Bøveien og Valaveien bli opparbeidet i henhold til norm. Dette utdypes under.

Valen som er opparbeidet i henhold til gjeldene normer og har god kapasitet til trafikk fra de 4 ekstra boligene som planlegges med adkomst her.

4.2. Kryssløsning i Bøveien

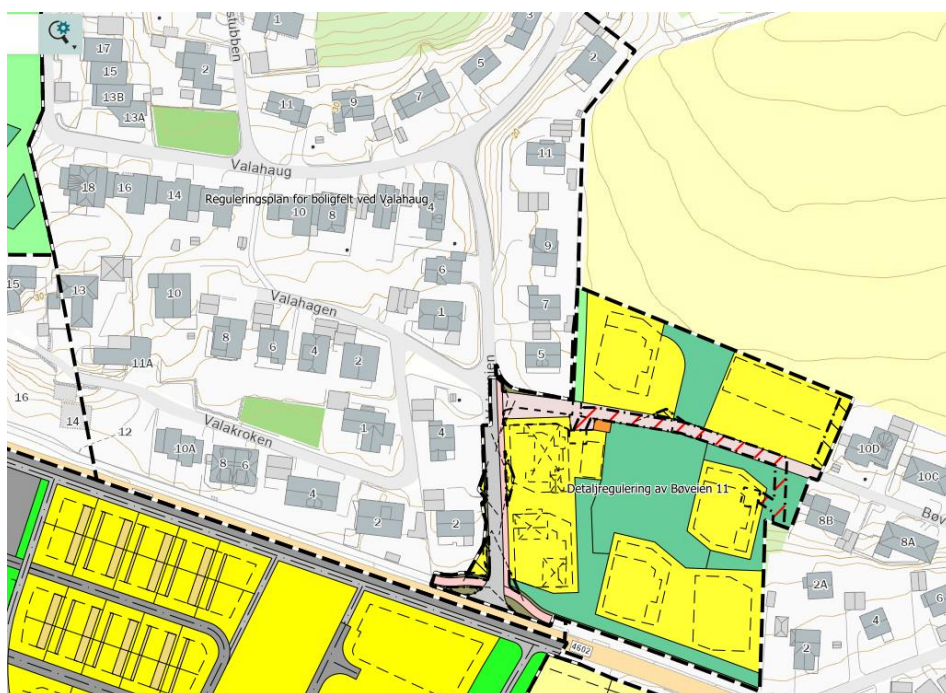
I dag er krysset Bøveien/Valaveien utformet som et T-kryss. Hager med hekker er etablert tett på gang- og sykkelveg og Valaveien, og kan gi utfordringer med sikt, se figurene under. Krysset Valaveien/Bøveien er ikke utformet etter gjeldende krav i N100 Veg- og gateutforming. Gang- og sykkelvegen har en smal trafikkdel mot kjørebane (ca. 1 meter), og er ført direkte gjennom krysset.

Dette krysset vil bli utbedret ved utbyggingen av Bøveien 11, som er tilstøtende plan. Krysset vil utbedres etter krav både når det kommer til geometrisk utforming og sikt. Dette vil gjøre krysset mer oversiktlig for både myke og harde trafikanter.

4.3. Vegstruktur

Valaveien er en boliggate uten fortau eller tilrettelegginger for gående og syklende. Gatebredden varierer mellom 5-6,5 meter. Første halvdel av vegen vil bli utbedret i sammenheng med utbygging av Bøveien 11. Dette vil gi vegen fortau frem til kryss mot Valahagen.

Valahaug er også en boliggate uten fortau. Den har en bredde på ca. 5 meter før den blir smalere i det siste partiet. Her går bredden ned mot underkant av 3,5 meter. I enden av denne veien planlegges det å bygge 6 nye boliger, noe som gir biltrafikk fra 5 ekstra boliger i forhold til dagens situasjon.



Figur 4-1 Illustrasjon av reguleringsplan for Bøveien 11

4.4. Dagens situasjon mot krav i norm

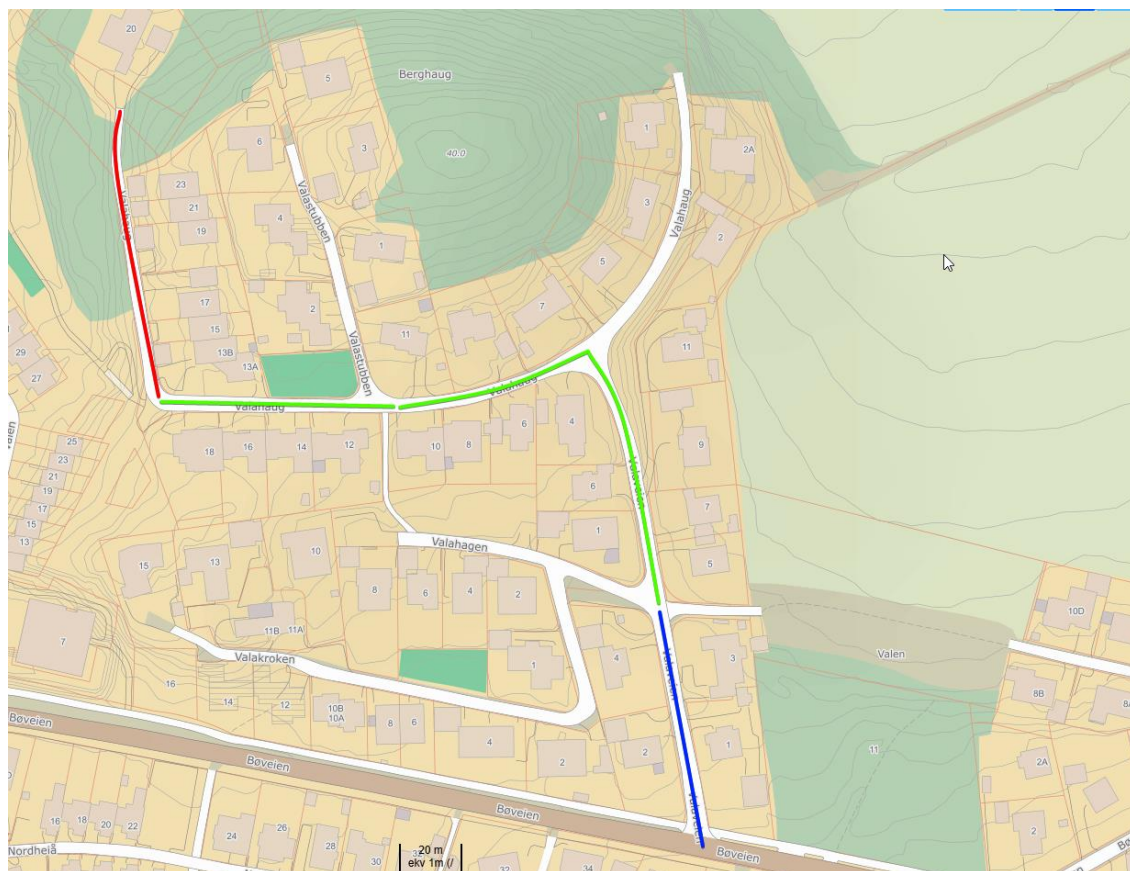
Etter kommunalteknisk norm skal boliggger opparbeides som Sa1 Samleveg og skal ikke ha høyere trafikkbetasting en ÅDT 1500. Det gis 2 alternativer for utforming (*Randaberg kommune m.fl., 2020*).

- Alt. 1 - 5 m kjørebaner + 0,5 m skulder, totalt 6 m
- Alt. 2 - 5,5 m kjørebaner + min 2,5 m fortau, totalt min 10,5 m

Vegstrekningen inn til planområde kan deles i 3 deler (se figur 3). Del 1 (blå linje) er første del av Valaveien. Denne vil etter utbygging av Bøveien 11 være etter krav gitt av alt. 2. Dette med full vegbredde, samt fortau.

Del 2 (grønn linje) vil være siste del av Valaveien og hoveddelen av Valahaug. Dette partiet er opparbeidet etter alt. 1 og har samme kjørebane bredde. Forskjellen er at det ikke er skulder, men dette er ikke nødvendig da det er benyttet kantstein som erstatning.

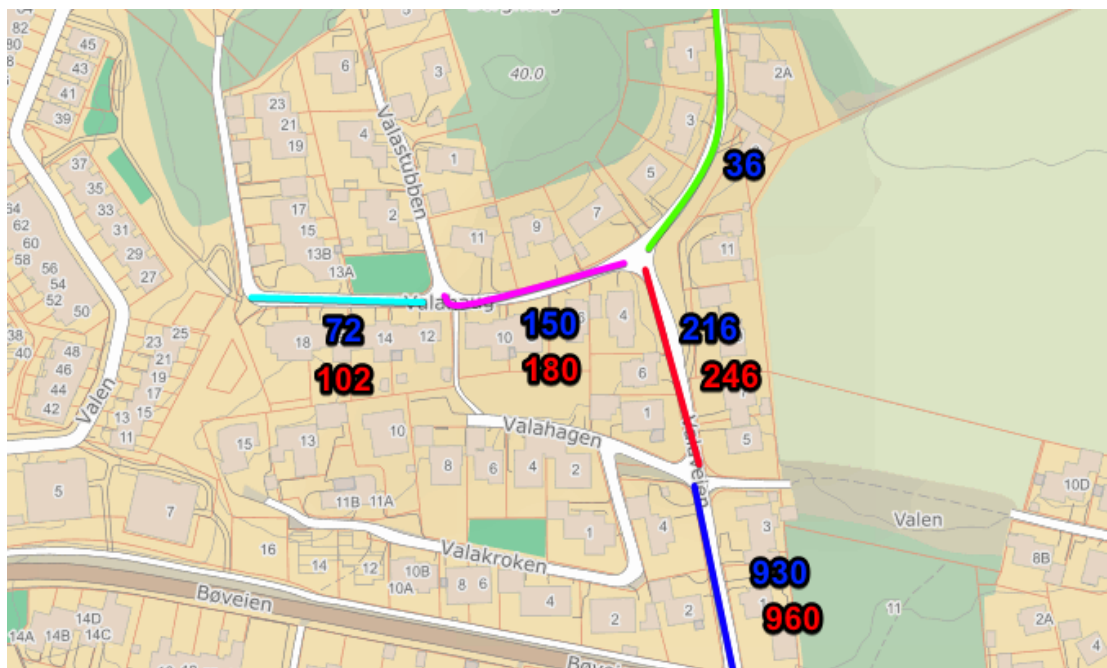
Del 3 (rød linje) oppfølger ikke krav for samleveg i boligområder iht. kommunalteknisk norm. Her må det søkes fravik fra norm. Det ansees ikke som aktuelt å utvide bredden på strekket da den grenser til friareal og skråning mot vest. Veien er i dag er så bred som den kan være uten bygde forstøtningsmurer mot friareal.



Figur 4-2 Inndeling av vegstreknings

4.5. Ny trafikk situasjon - ÅDT

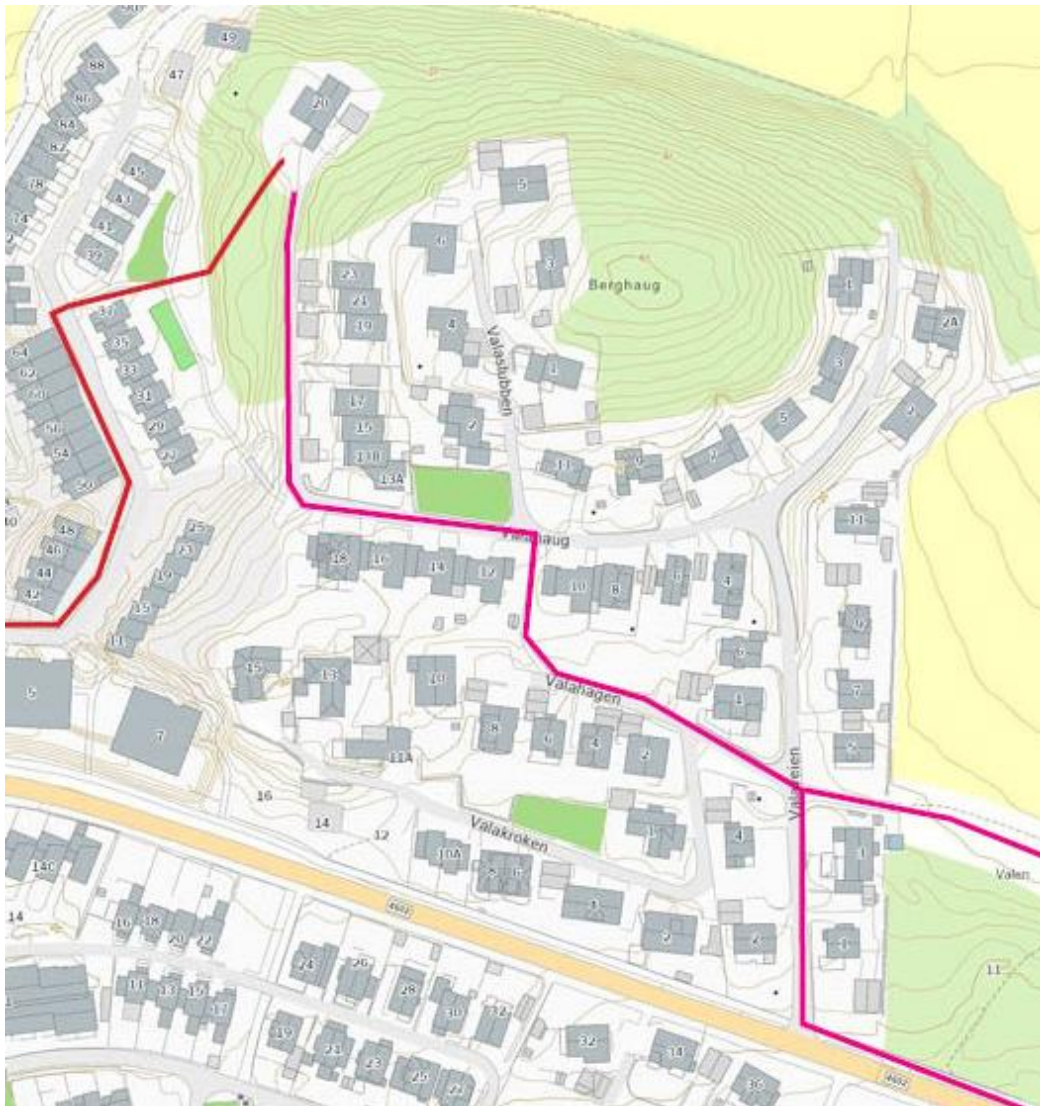
Det planlegges 5 nye boliger i enden av Valahaug og dette vil gi noe økt trafikk i gatestrukturen. Vegstrekningen med høyest ÅDT er søndre del av Valaveien. Dette er partiet som skal utbedres i sammenheng med utbygging av Bøveien 11.



Figur 4-3 Trafikksituasjon. Eksisterende ÅDT i blått. Overslag av ny ÅDT i rødt.

4.6. Myke trafikanter

Det er flere mulige gangveier for myke trafikanter. Gangpassasje via Valen (rød i illustrasjon) går via friområde og fortau. Denne er ikke universelt utformet. For skolevei er det primært veiene mot øst som blir aktuelle - Valahaug og Valaveien. Det vil etableres ny gangforbindelse fra Valaveien mot øst med ny utbygging i Bøveien 11. Myke trafikanter har mulighet til å gå via Valahagen for en passasje med mindre trafikk enn rundt Valaveien / Valahaug-krysset. Trafiksikkerhetsanalyse og forhold for myke trafikanter vil være en del av videre planarbeid.



Figur 4-4 Myke trafikanter – mulige forbindelser med lite trafikkbelastning.

5. Boligtetthet og tomteutnyttelse

Mulighetsstudien viser skisser med ca. 2550 kvm BRA som gir ca. 70 % utnyttelse regnet fra det som antas å bli areal for boligformål (ca. 3600 kvm). Det er en mulighet for at utnyttelsen kan bli noe under regionalplanens føringer på minst 70-200 % BRA for sentrumsnære områder i kommunesentra og større tettsteder. Intensjonen er likevel å klare å oppnå 70 % utnyttelse.

Med 10 boliger vil feltet ha en boligtetthet på ca. 2,8 boliger pr. daa. Dette er mindre enn kommuneplanens føringer om 6 boliger pr. daa.

Intensjonen med å bygge ut feltet med lavere tetthet enn angitt i kommuneplanen har hovedsakelig to begrunnelser. Trafikksituasjonen er den første. Nordre del av Valahaug er smalere enn kommunalteknisk standard og det ansees som beste løsning å lage minst

mulig ny trafikk her. Adkomsten via Valen er enklere rent veiteknisk, men siden det er rundt 8 meters høydeforskjell mellom adkomst fra Valen til feltets naturlige hovednivå er det begrenset hvor mange boliger som kan kobles på denne veien.

Tomta har også utfordrende terreng med stor høydeforskjell på lite areal. Den viste eneboligbebyggelsen vil gi mer skånsomme terrenginngrep og bedre tilpasning til både bygde og naturlige omgivelser enn en tettere boligstruktur med leilighetsbygg eller rekkehus.



Figur 8. Foreløpig planskisse for planområdet

6. Oppsummering

Byggtek AS ønsker å lage en reguleringsplan for 10 nye boliger - 9 flere enn dagens situasjon - på Valatoppen. Trafikk fordeles via Valen og Valahaug. Reguleringsplan for Bøveien 11 sikrer trygg kryssløsning mot Bøveien og fortau i det mest trafikkerte strekket av Valaveien. Både Valaveien og Valahaug i øst - vest retning vil med dette være etter kommunalteknisk norm. Det siste strekket av Valahaug videreføres som en smal gate. Denne, samt hensyn til etablert bebyggelse, begrenser hvor mange boliger som bør bygges på Valatoppen. Vi ønsker med dette å få utvalgets aksept for planlagt løsning av Valaveien og Valahaug samt at planen kan gjennomføres med ca 2,8 boliger pr daa.

Med vennlig hilsen

Asplan Viak AS, Lisa Selvåg

Telefon 98807717

E-post: lisa.selvaag@asplanviak.no