

Forslag til endring av detaljreguleringsplan *Reguleringsplan for Bryne stadion samt boligområde sør for stadion, Time kommune, plan-ID 1121.0443.00.*

Prosjektil Areal AS er engasjert til å utarbeide forslag til endring av reguleringsplan, 1121.0443.00. Planen ble godkjent i 2016 med siste dato for mindre endring 2019.

Det er ønskelig å legge til rette for dagligvarebutikk innenfor delfelt B/F/K1. B/F/K1 er i gjeldende plan regulert til kombinert bebyggelse for bolig/forretning/kontor. Tidligere var forretningsdelen tiltenkt å inneholde mindre utsalg av varer i forbindelse med aktiviteter tilknyttet fotballstadion, med varelevering langs Trallfavegen, innenfor o_P1. Ettersom det nå er ønskelig å legge opp til en dagligvarebutikk vil det være nødvendig å sikre at vareleveringen kan skje sammenbygd med butikken med tanke på mengden og typen varer dagligvarebutikk generer. I tillegg vil bil- og sykkelparkeringsplasser på bakkenivå for kortidsbesøkende kunder også være et behov.

For å sikre nødvendig areal til det overnevnte, vil det være behov for å relokere deler av felles uteoppholdsareal i gjeldende plan, samt å flytte renovasjonsanlegg og planlagt adkomst til parkeringsanlegg under bygget, B/F/K1. I tillegg foreslås det mindre justeringer i planens bestemmelser.



Figur 1 Illustrerende skisse av ny bebyggelse og parkeringsplass som planendringen legger opp til

Prosjektil Areal AS

Postadresse	Tele	Bankgiro	Foretaksnr.	E-Mail
Gamle Forusveien 1 4033 Stavanger	+47 51 96 27 90	3201 47 95935	NO 995 907 534 MVA	post@prosjektil.no

Beskrivelse av foreslåtte endringer

Maksimum tillatt utnyttelse – bolig/forretning/kontor

Tillat BRA næring

For å sikre tilstrekkelig areal til å løse behovet for en nærbutikk, er det ønskelig å endre tillatt utnyttelse for næring i gjeldende plan, fra 1000 m² til inntil 1250 m², da det planlegges en nærbutikk på mellom 1000 m² og 1250 m². Dette er i tråd med regionalplanens retningslinjer for nærbutikk og nærservice. BRA for parkering innenfor B/F/K1 medregnes ikke i tillatt bruksareal for dagligvarebutikk (ref. regionalplanens beregning av m² BRA for nærbutikk).

Bestemmelse § 4.1.8.1:

Det tillates etablert forretning, kontor, undervisning og forsamlingslokale i de to nederste etasjene. Det tillates etablert tribune i søndre del av B/F/K1. Tribune skal være skilt fra øvrig virksomhet i bygningen. Det tillates inntil 1.000 m² BRA for forretning

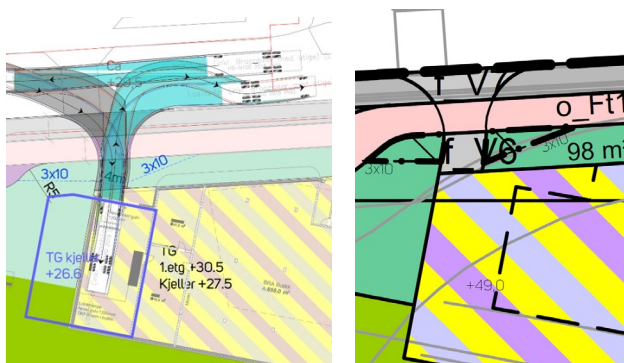
Foreslås endret til:

Det tillates etablert forretning, kontor, undervisning og forsamlingslokale i de to nederste etasjene. Det tillates etablert tribune i søndre del av B/F/K1. Tribune skal være skilt fra øvrig virksomhet i bygningen. Det tillates inntil 1.250 m² BRA for forretning

Varelevering

En forutsetning for vareleveringen er at varebilen må kunne snu innenfor planområdet, ettersom det er en undergang som begrenser høyder på lastebiler over 3,2 m vest for planområdet ved Trallfavegen; kjøretøy som er høyere enn 3,2 m må derfor kunne kjøre til og fra planområdet, fra østlig retning.

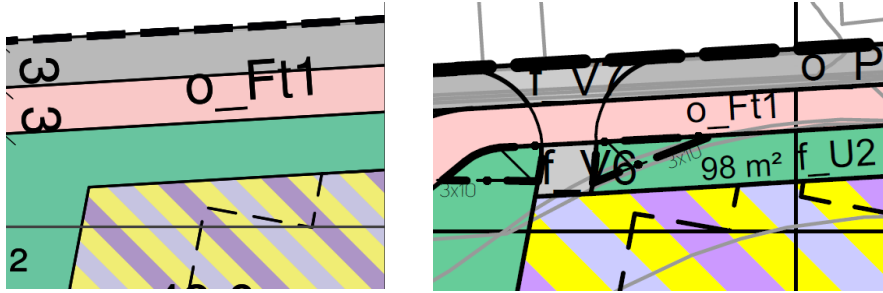
Det foreslås å legge til rette for en egen avkjørsel for varelevering, som sammenbygges med B/F/K1 i vest. Det er utarbeidet en skisse med sporing av lastebil som viser en prinsipløsning for vareleveringen, og hvordan adkomsten tenkes løst (figur 1).



Figur 2a) Prinsipløsning for varelevering og sporing av lastebil b) Foreslått planendring

Prosjektil Areal AS

Postadresse	Tele	Bankgiro	Foretaksnr.	E-Mail
Gamle Forusveien 1 4033 Stavanger	+47 51 96 27 90	3201 47 95935	NO 995 907 534 MVA	post@prosjektil.no



Figur 3 a) Gjeldende plankart b) Foreslått planendring

Følgende bestemmelse foreslås i forbindelse med avkjørsel og varelevering:

F_V6-7 er felles for B/F/K1 og skal kun benyttes i forbindelse med varelevering, tilknyttet forretning/næring.

Ettersom det legges opp til en ny løsning for varelevering foreslås følgende, «*det skal avsettes plass til varelevering*» fjernet fra bestemmelsen § 4.2.9.2 som omhandler felt o_P1.

Det legges opp til et nytt formål, o_P2, for offentlig parkering langs Trallfavegen ettersom avkjørsel for varelevering deler opp eksisterende felt, o_P1.

Bestemmelse § 4.2.9.2:

o_P1 skal opparbeides med minimum 8 parkeringsplasser og all parkering på bakkeplan er forbeholdt gjesteparkering. Det tillates midlertidig bussparkering ved arrangement ved stadion. Det skal avsettes plass til varelevering som også kan benyttes av renovasjonsbil for henting av avfall.

Foreslås revidert til:

Det tillates midlertidig bussparkering ved arrangement ved stadion og midlertidig oppstillingsplass for renovasjonsbil ved henting av avfall innenfor o_P1.

Følgende bestemmelse foreslås for felt o_P2:

o_P2 skal opparbeides med minimum 4 parkeringsplasser. All parkering på bakkeplan er forbeholdt gjesteparkering.

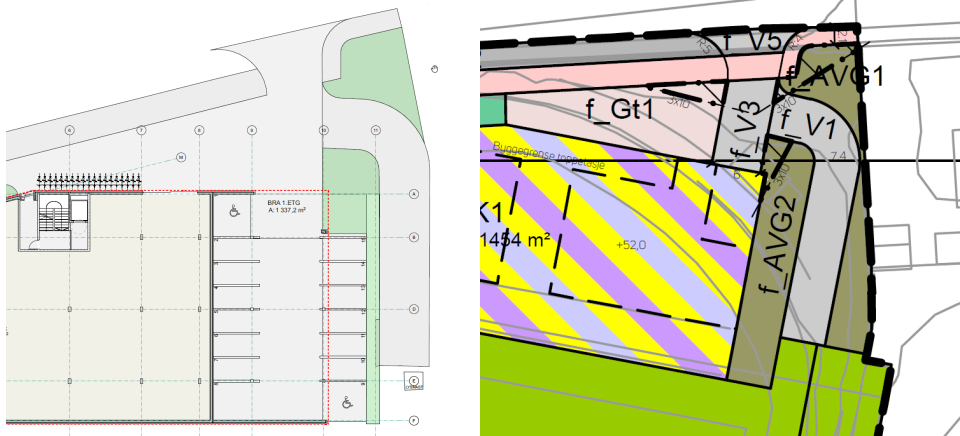
Det er utarbeidet et trafikknøtt som begrunner foreslått løsning for varelevering med tanke på trafikksikkerhet og adkomst og som vedlegges forslaget. Oppsummering av notatet gis i eget avsnitt.

Parkering og rampe

Det foreslås å etablere 15 parkeringsplasser inkl. to HC-parkeringsplasser for kortidsbesøkende kunder til butikken på bakkeplan. Parkeringsplassene foreslås løst delvis overbygget i østlig del av felt B/F/K1, og delvis innen felt f_AVG2.

Prosjektil Areal AS

Postadresse	Tele	Bankgiro	Foretaksnr.	E-Mail
Gamle Forusveien 1 4033 Stavanger	+47 51 96 27 90	3201 47 95935	NO 995 907 534 MVA	post@prosjektil.no



Figur 4 a) Illustrasjonsplan b) Foreslått planendring

For å sikre en fortsatt restriktiv parkeringsdekning i planområdet, foreslås det at 4 av parkeringsplassene innenfor o_P1, flyttes til planlagt bakkeparkering innenfor B/F/K1 og f_AVG2. Planendringen vil da medføre at det tillates maks 5 nye parkeringsplasser i planområdet iht. gjeldende plan. Dette gir en parkeringsdekning på mellom 1,2 og 1,5 pr. 100 m² BRA næring – alt etter størrelse på butikken.

Gjeldende bestemmelse § 4.1.8.4:

Det skal opparbeides 1,2 parkeringsplass per boenhet og 1,0 per 100 m² næring i parkering under bakkeplan.

Foreslås endret til:

Det skal opparbeides 1,2 parkeringsplass per boenhet under bakkeplan og inntil 15 parkeringsplasser tilknyttet næring innenfor B/F/K1 og f_AVG2.

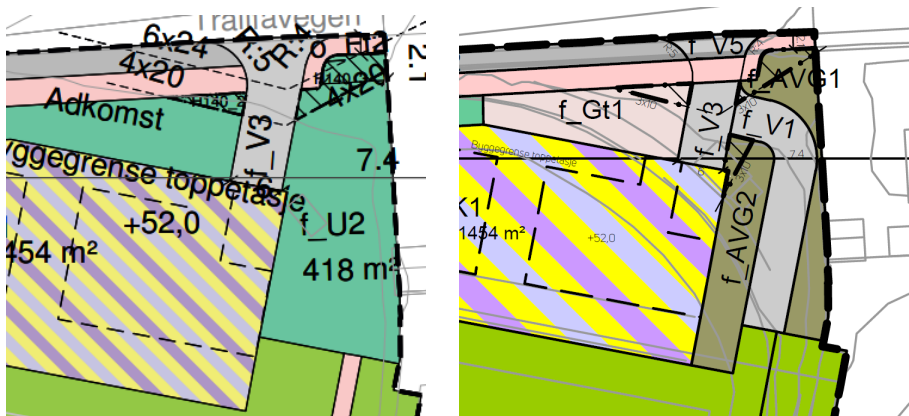
For å sikre adkomst til parkeringskjeller, og adkomst til parkering på bakkeplan, foreslås rampen til parkeringskjeller flyttet øst for B/F/K1 i planendringen. For å ivareta trafiksikkerheten til myke trafikanter er det ønskelig å benytte én og samme avkjørsel, f_V3, til parkeringsplass på bakkeplan og til p-kjeller. Ny rampe foreslås derfor tilpasset denne avkjørselen. Prinsipløsning med sporing er vist i figur 5.

Prosjektil Areal AS

Postadresse	Tele	Bankgiro	Foretaksnr.	E-Mail
Gamle Forusveien 1 4033 Stavanger	+47 51 96 27 90	3201 47 95935	NO 995 907 534 MVA	post@prosjektil.no



Figur 5 a) Sporing av personbil inn og ut av p-kjeller b) Rampe til p-kjeller, med sikotlinjer c) Plankart



Figur 6 a) Gjeldende plankart b) Foreslått planendring

Rampe til parkeringskjeller foreslås supplert i bestemmelse § 4.2.1.1 ved følgende bestemmelse:

f_V1 er felles for B/F/K1.

Ny bestemmelse for § 4.2.1.1 blir da:

o_V1 er offentlig, f_V2 er felles for I1-5, f_V1, f_V3 og f_V5-7 er felles for B/F/K1 og f_V4 er felles for BB1-BB2.

Foreslått rampe er plassert langs B/F/K1, for å gi rom for nødvendig tilpasning mot naboeiendommen i øst. Høydeforskjellene fra rampe til terreng blir relativt store, og det vil være nødvendig med murer ved opparbeidelse av rampen. I tillegg ligger det et bygg nær eiendomsgrensen til naboeiendommen øst og som i denne sammenheng må hensyntas. For å sikre areal til opparbeidelse av rampe og parkeringsplass, foreslås tilliggende felt regulert til annen veggrunn. For å sikre tilstrekkelig med areal til opparbeidelse av parkeringsplass foreslås i tillegg f_AVG2 utvidet mot sør over I2, slik at f_AVG2 ligger parallelt med formålsgrensen for B/F/K1. Det aktuelle arealet som utvides over I2 ansees å være lite aktuelt for idrettsformål da det ligger helt i tilgrensning til B/F/K1 og rampen, og vil derfor ikke påvirke hovedfunksjonen til idrettsanlegget.

Prosjektil Areal AS

Postadresse	Tele	Bankgiro	Foretaksnr.	E-Mail
Gamle Forusveien 1	+47 51 96 27 90	3201 47 95935	NO 995 907 534 MVA	post@prosjektil.no
4033 Stavanger				

Følgende bestemmelse foreslås for f_AVG1 og f_AVG2

f_AVG1 skal beplantes med gress og mindre busker og vegetasjon. Det tillates opparbeidet forstøtningsmur mot f_V1 på inntil 3 meter. Det skal anlegges sikringsgjerde på topp av mur.

f_AVG2 tillates opparbeidet med parkeringsplasser og forstøtningsmur. Muren skal ha en makshøyde på 3 meter. Det skal anlegges sikringsgjerde på topp av mur.

Det vil presiseres at bestemmelse § 4.2.8.3 som sikrer framtidig tilkomst til f_PH2 gjennom PH1, videreføres i foreslått planendring. Framtidig tilkomst til f_PH2 kan løses innenfor planlagt parkeringskjeller, eller som en forlengelse av rampen, f_V1, i sør.

Idrettsanlegg og gatetun

Ettersom felt f_U2 i gjeldende plan omreguleres til rampe og annen veggrunn foreslås gangveg, f_G1, fjernet fra plankartet og planens bestemmelser. Formål I2 foreslås utvidet over det aktuelle formålet, f_G1 i planen.



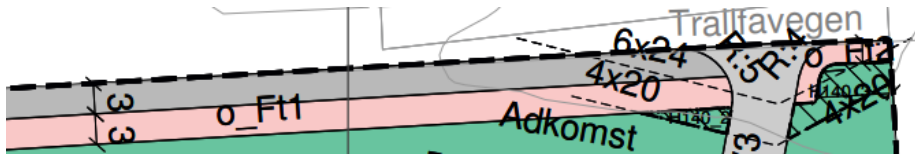
Figur 7 a) Gjeldende plankart b) Foreslått planendring

Fortau

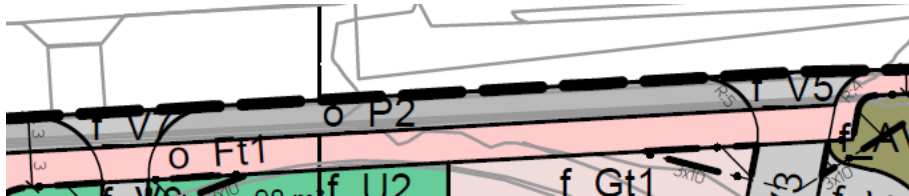
For å gi økt prioritering av myke trafikanter i planområdet, foreslås fortau, o_Ft1, regulert som et gjennomgående fortau gjennom avkjørsel, f_V6-7 og f_V3, noe som medfører at nytt felt f_V5, reguleres i planforslaget, i tråd med anbefaling fra utarbeidet trafikknøttat.

Prosjektil Areal AS

Postadresse	Tele	Bankgiro	Foretaksnr.	E-Mail
Gamle Forusveien 1	+47 51 96 27 90	3201 47 95935	NO 995 907 534 MVA	post@prosjektil.no
4033 Stavanger				



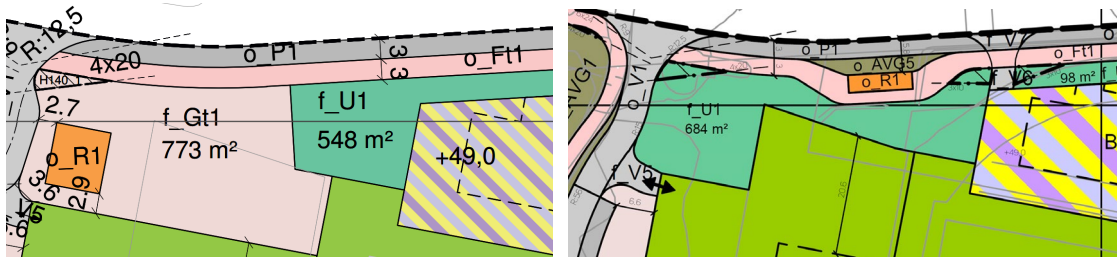
Figur 8 Gjeldende plankart



Figur 9 Foreslått planendring

Renovasjon

Det er ønskelig utvide felles uteoppholdsareal vestover ved gatetun f_Gt1 i gjeldende plan. For å sikre et tilstrekkelig areal for felles uteoppholdsareal, foreslås renovasjonsanlegget, o_R1, re-lokalisert til nordvest for B/F/K1. Gjeldende bestemmelse for felt o_P1 i planen tillater midlertidig oppstillingsplass for renovasjonsbil, og foreslått endring vil derfor kun innebære endringer i plankartet. Antall nedgravde containere og dimensjonering av avfall videreføres fra gjeldende plan.



Figur 10 a) Gjeldende plankart b) Foreslått planendring

Plassering av renovasjonsanlegget er nøye vurdert i planendringen. Renovasjonsanlegget sikres en god plassering og tilkomst for renovasjonsbil. I tillegg vil det oppnås sikker heising av containere med tanke på myke trafikanter, ved å legge fortauet på sørsiden av renovasjonsanlegget. Prinsippløsning er vist ved figur 11.

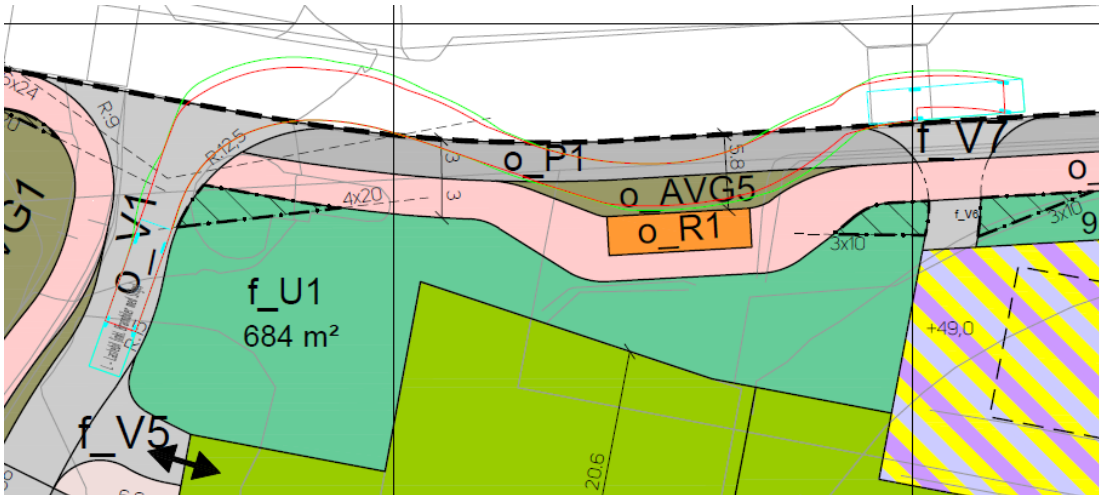
For å sikre at det er tilstrekkelig areal for henting av avfall, inkludert utslag av labber til renovasjonsbil, foreslås det regulert et felt med annen veggrunn, o_AVG5, som en utvidelse av o_OP1, på 2,8 m. Følgende bestemmelse for o_AVG5 foreslås:

o_AVG5 skal etableres med permeabelt dekke. Det tillates midlertidig oppstillingsplass for renovasjonsbil ved henting av avfall.

Utenom henting av avfall kan det tenkes at o_AVG5 blir benyttet som en gjennomgående forbindelse langs fortauet, o_Ft, utenom henting av avfall. Det kan være aktuelt å bruke ulik belegning for å tydeliggjøre skillet mellom fortauet (o_Ft1) og oppstillingsplass for renovasjon.

Prosjektil Areal AS

Postadresse	Tele	Bankgiro	Foretaksnr.	E-Mail
Gamle Forusveien 1	+47 51 96 27 90	3201 47 95935	NO 995 907 534 MVA	post@prosjektil.no
4033 Stavanger				



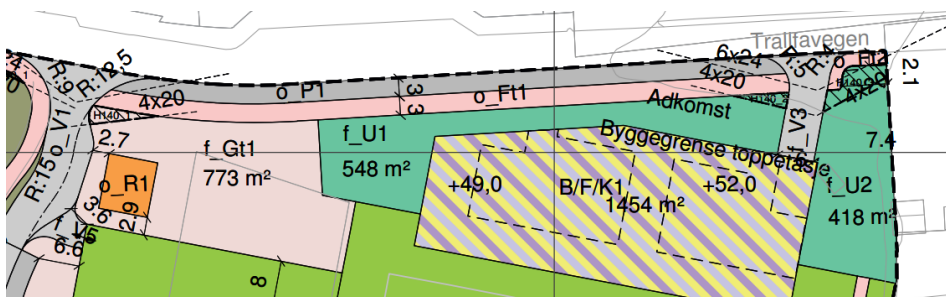
Figur 11 Sporing av renovasjonsbil til foreslått plassering av renovasjon..

Felles uteoppholdsareal, gatetun og lekeplass

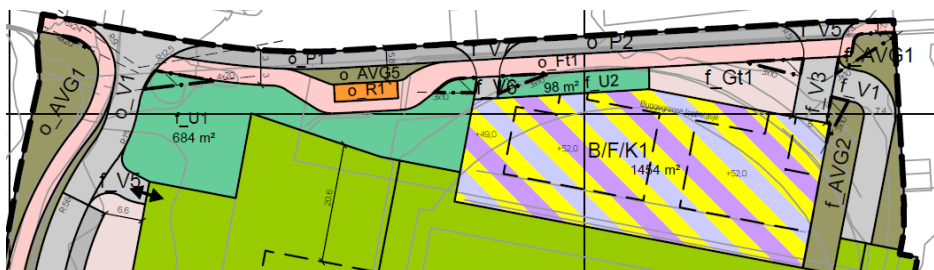
Renovasjonsanlegg, varelevering, og rampe, er i planendringen lagt innenfor felles uteoppholdsareal, f_U1-2 i gjeldende plan. Område f_Gt1 i gjeldende plan foreslås omregulert til felles uteoppholdsareal, f_U1.

Ettersom renovasjonsanlegget med tilhørende oppstillingsplass foreslås flyttet i planendringen, kan felles uteoppholdsareal utvides over o_R1 i gjeldende plan og over oppstillingsplass ved o_V1.

Størrelse på felles uteoppholdsareal endres fra totalt 1046 m² til 782 m² i planendringen, noe som gir 29 m² MFUA pr. boenhet, medregnet takterrasse på totalt 80 m². Størrelse på MFUA er dermed i tråd med gjeldende plan, der krav er minimum 25 m² MFUA medregnet takterrasse.



Figur 12 Gjeldende plankart



Figur 13 Foreslått planendring

Prosjektil Areal AS

Postadresse	Tele	Bankgiro	Foretaksnr.	E-Mail
Gamle Forusveien 1	+47 51 96 27 90	3201 47 95935	NO 995 907 534 MVA	post@prosjektil.no
4033 Stavanger				

Gjeldende bestemmelser sikrer at det skal etableres en lekeplass på min. 150 m² innenfor f_U1-2. I planendringen foreslås lekeplassen etablert lengst sørvest i f_Gt1 - nå f_U1. En vil i dette området kunne oppnå tilfredsstillende solforhold og bedre skjerming fra Trallfavegen i nord. For å sikre avgrensning mot tilliggende vei foreslås det å sikre at det etableres skjerming langs f_V5 og o_V1. Adkomst til lekeplassen tenkes å skje fra fortauet i nord, o_Ft1.

Gjeldende bestemmelser:

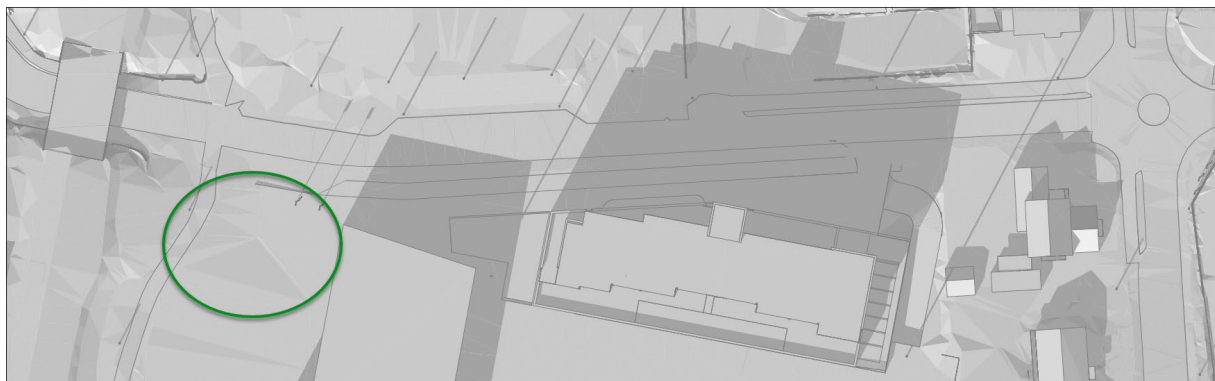
Bestemmelse § 4.1.6.2:

f_U1 og f_U2 skal inneholde varierende vegetasjon, skjermede møteplasser og et samlet areal på sandlekeplasser med lekeapparater for barn på minimum 150 m². Arealene med lek og møteplass skal skjermes mot Trallfavegen og det skal være et skille mot gatetun f_Gt1. Ved inngangsparti skal det legges til rette for sykkelparkering og møteplass. Minst 50% av lekeplassene på 150 m² skal være solfylt kl. 15 ved vårjevndøgn.

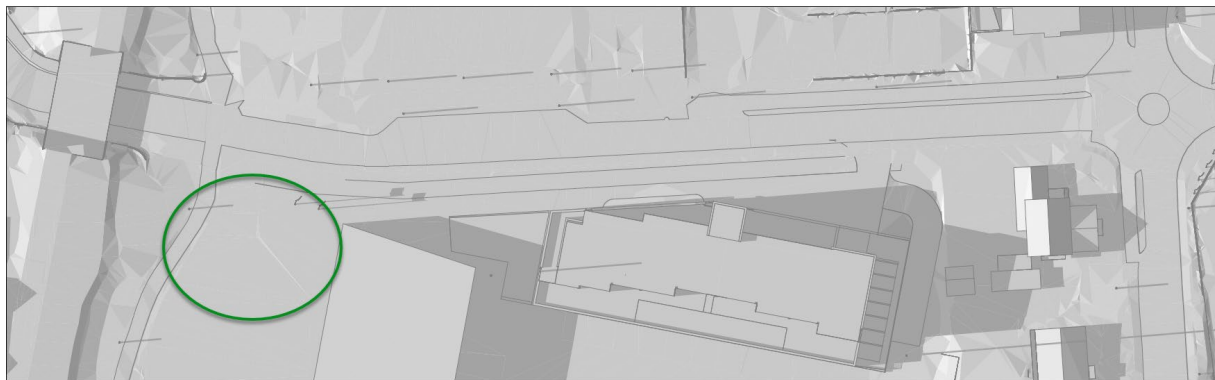
Foreslås endret til:

Bestemmelse § 4.1.6.2:

f_U1 skal inneholde varierende vegetasjon, skjermede møteplasser og et samlet areal på sandlekeplass med lekeapparater for barn på minimum 150 m². f_U1 skal ha skjerming mot f_V5 og o_V1 i form av gjerde. Minst 50% av lekeplass på 150 m² skal være solfylt kl. 15 ved vårjevndøgn.



Mars kl 15



Juni kl 18

HOLON

Figur 14 Sol- og skygg analyse ved vårjevndøgn og sommersolverv. Uteoppholdsareal og plassering av lekeplass foreslås innenfor grønt omriss.

Prosjektil Areal AS

Postadresse	Tele	Bankgiro	Foretaksnr.	E-Mail
Gamle Forusveien 1 4033 Stavanger	+47 51 96 27 90	3201 47 95935	NO 995 907 534 MVA	post@prosjektil.no

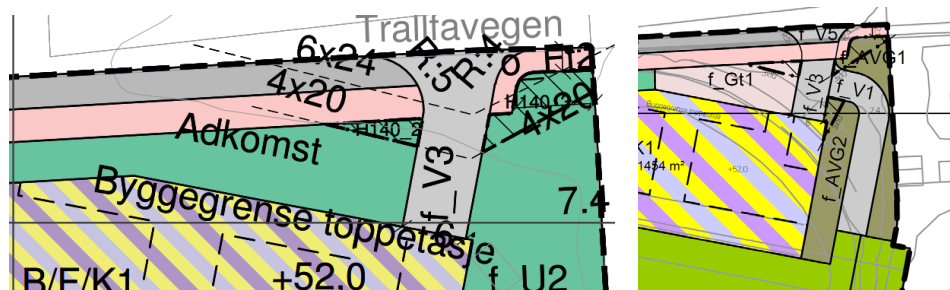
Sol- og skyggeanalyse av foreslått areal for lekeplass, vist i figur 14, viser at en oppnår svært gode solforhold i arealet, og 50 % sol på lekeplassen ved vårjevndøgn kl. 15.

En ser samtidig at store deler av arealene nord og øst for B/F/K1, hvor felles uteoppholdsareal og lekeplass i gjeldende plan er plassert, stort sett er skyggelagt og vil ha vanskeligheter med å oppnå overnevnte krav.

Det vil også kunne være aktuelt å anlegge lekeapparater for de minste barna øst i f_U1, nært B/F/K1. Dette lekearealet vil ikke få tilfredsstillende solforhold iht. overnevnte krav, men vil gi mulighet for kort avstand fra boliger til lekearealer, som gjort i gjeldende plan, og området vil kunne skjermes godt fra omliggende aktivitet.

Gatetun

Deler av f_U1 i gjeldende plan i øst foreslås omregulert til felles gatetun, f_Gt1. På den måten vil en sikre adkomst til dagligvarebutikken fra fortau, f_Ft1 og parkeringsplass. I tillegg vil en innenfor gatetunet kunne sikre etablering av mindre sittegrupper og 10 sykkelparkeringsplasser tilknyttet dagligvarebutikken.



Figur 15 a) Gjeldende plan b) Foreslått planendring

Bestemmelser til gatetun i planen vil endres fra:

§ 4.2.3 Gatetun/ gågate

§ 4.2.3.1 f_Gt1-Gt3 skal opparbeides med møteplasser/torg, sykkelparkering og ha et grønt preg. Det tillates nødvendig nyttetransport. Det skal sikres god framkommelighet for publikum under idrettsarrangement.

§ 4.2.3.2 f_Gt1-3 skal opparbeides med minimum 80 sykkelloppstillingsplasser som fortrinnsvis skal plasseres i tilknytning til hovedinnganger

Til:

4.2.3 Gatetun/ gågate

§ 4.2.3.1 f_Gt1 skal etableres som felles gatetun for forretningsdelen tilknyttet B/F/K1. f_Gt1 skal opparbeides med møteplasser/torg, og skal ha et grønt preg med belegning. F_Gt1 skal etableres med sittebenker og min. 10 sykkelparkeringsplasser.

§ 4.2.3.2 f_Gt2-Gt3 skal opparbeides med møteplasser/torg, sykkelparkering og ha et grønt preg. Det tillates nødvendig nyttetransport. Det skal sikres god framkommelighet for publikum under idrettsarrangement.

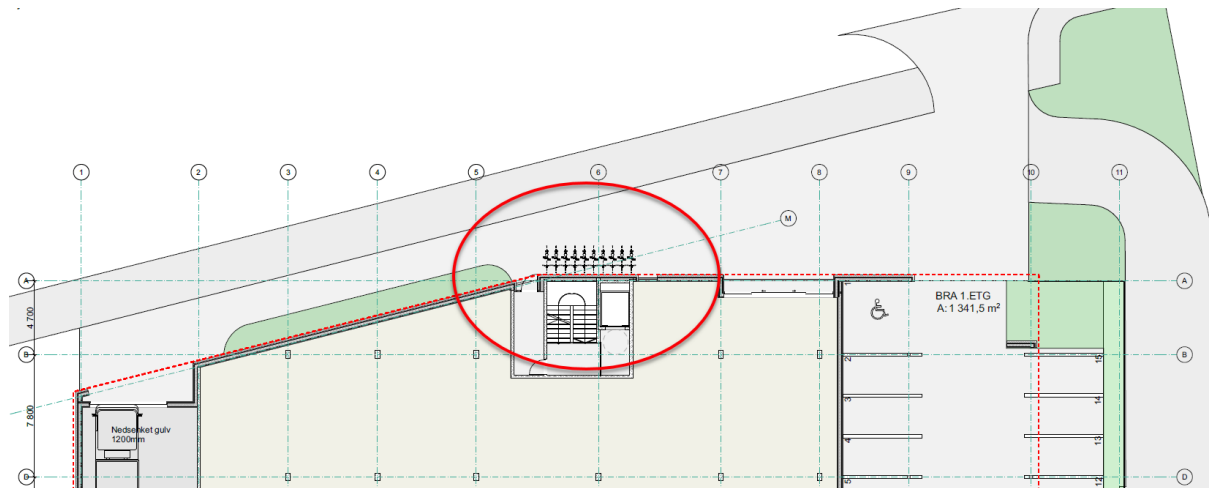
§ 4.2.3.3 f_Gt2-3 skal opparbeides med minimum 80 sykkelloppstillingsplasser som fortrinnsvis skal plasseres i tilknytning til hovedinnganger

Prosjektil Areal AS

Postadresse	Tele	Bankgiro	Foretaksnr.	E-Mail
Gamle Forusveien 1	+47 51 96 27 90	3201 47 95935	NO 995 907 534 MVA	post@prosjektil.no
4033 Stavanger				

Gjeldende planbestemmelser § 4.1.8.8, stiller krav om at min. 20 sykkelparkeringsplasser for næring som skal fordeles likt mellom hovedinngang og i et felles overdekket anlegg for ansette.

Planendringen legger opp til at denne bestemmelsenes videreføres, hvor bestemmelse § 4.2.3.1 sikrer at 10 av disse etableres nær hovedinngang til butikken innenfor f_Gt1. Resterende 10 parkeringsplasser vil bli løst innenfor parkeringskjelleren tilhørende B/F/K1.



Figur 16 Foreslått plassering av sykkelparkeringsplasser ved hovedinngangen, innenfor f_Gt1.

Som følge av planendringen må 80 sykkelparkeringsplasser bli løst innenfor f_Gt2-3, ettersom 10 av sykkelparkeringsplassene innenfor f_Gt1 tilknyttes dagligvarebutikken. Et grovt estimat tilsier at det fortsatt er tilstrekkelig med arealer til å etablere 80 sykkelparkeringsplasser innenfor f_Gt2-3. Totalt utgjør f_Gt2-3, 1956 m². Iht. Statens vegvesens håndbok V122, kreves det 2,4 m x 1,5 m pr. sykkelparkeringsplass, inkludert manøvreringsareal. Basert på 80 sykkelparkeringsplasser tilsvarer dette et areal på 288 m².

Endringer som foreslås i plankartet:

- Ny avkjørsel til varelevering, f_V6-7
- Ny rampe til parkeringskjeller, f_V1
- Regulert annen veggrunn, f_AVG1-2 over f_U2, I2, og o_AVG5
- Relokert f_U2 og deler av f_U1 i vest over f_Gt1.
Relokert f_Gt1 til nordøst, foran inngangsparti til B/F/K1
- Regulert gjennomgående fortau over avkjørsler for o_Ft1
- Flyttet o_R1 fra f_Gt1 til o_Ft1
- Nytt formål for offentlig parkering, o_P2
- Utvidet f_U1 i vest over oppstillingsplass for renovasjonsbil
- Fjernet formål f_G1

Endringer som foreslås i bestemmelsene:

- Det tillates etablert forretning, kontor, undervisning og forsamlingslokale i de to nederste etasjene. Det tillates etablert tribune i søndre del av B/F/K1. Tribune skal være skilt fra øvrig virksomhet i bygningen. Det tillates inntil 1.250 m² BRA for forretning
- Det tillates midlertidig bussparkering ved arrangement ved stadion og midlertidig oppstillingsplass for renovasjonsbil ved henting av avfall innenfor o_P1.
- o_P2 skal opparbeides med minimum 4 parkeringsplasser. All parkering på bakkeplan er forbeholdt gjesteparkering.
- Det skal opparbeides 1,2 parkeringsplass per boenhet under bakkeplan og inntil 15 parkeringsplasser tilknyttet næring innenfor B/F/K1 og f_AVG2.
- o_V1 er offentlig, f_V2 er felles for I1-5, f_V1, f_V3 og f_V5-7 er felles for B/F/K1 og f_V4 er felles for BB1-BB2.
- f_U1 skal inneholde varierende vegetasjon, skjermede møteplasser og et samlet areal på sandlekeplasser med lekeapparater for barn på minimum 150 m². f_U1 skal ha skjerming mot f_V5 og o_V1 i form av gjerde. Minst 50% av lekeplass på 150 m² skal være solfylt kl. 15 ved vårjevndøgn.
- f_Gt1 skal etableres som felles gatetun for forretningsdelen tilknyttet B/F/K1. f_Gt1 skal opparbeides som møteplass, og skal ha et grønt preg med belegning. F_Gt1 skal etableres med sittebenker og min. 10 sykkelparkeringsplasser.
- Bestemmelse, f_G1 skal sikre atkomst for gående og syklende til idrettsanlegget og f_Lek1 fra U2 og Trallfavegen. f_G1 tillates å brukes som rømningsvei og atkomst til I3 og tillates å stenges under idretsarrangementet, fjernes.
- o_AVG5 skal etableres med permeabelt dekke. Det tillates midlertidig oppstillingsplass for renovasjonsbil ved henting av avfall.

Trafikksikkerhet

Trafikksikkerhet og hensynet til barn og unge har vært i fokus når det gjelder utforming av adkomst for varelevering og ny rampe til parkeringskjeller. I vedlagte trafikknnotat er det vurdert at planforslaget, med de tiltakene som er foreslått, gir tilfredsstillende trafikksikkerhet lik dagens nivå. Ved å legge opp til at adkomst til varelevering skjer adskilt fra avkjørsel til parkeringskjelleren, kan konflikt mellom varetransport, personbiler, og myke trafikanter i planområdet reduseres betydelig. Regulerte frisktsoner og forslag om gjennomgående fortau gjennom avkjørslene til varelevering, og avkjørsel til parkeringsplass og rampe, sikrer prioritet av myke trafikanter som ferdes i området. Det vises ellers til trafikknnotatet som finner at endringene det legges opp til i planendringen i liten grad påvirker hoveddrammene for estimert turproduksjonen og gangmønsteret. Majoriteten av besøkende knyttet til

Prosjektil Areal AS

Postadresse	Tele	Bankgiro	Foretaksnr.	E-Mail
Gamle Forusveien 1 4033 Stavanger	+47 51 96 27 90	3201 47 95935	NO 995 907 534 MVA	post@prosjektil.no

dagligvarebutikken forventes å være av den allerede forbigående trafikken som eksisterer i planområdet i dag, og ikke som følge av ytterlig nye tilreisende.

Ved ny foreslåtte plassering av renovasjonsanlegget vil trafikksikkerheten for myke trafikanter også ivaretas, ved å trekke fortau mot sør, bak anlegget, slik at heising av kontainerne kan foregå uten potensiell konflikt med gående og syklende. Avsatt oppstillingsplass for renovasjonsbil innenfor o_P1 og o_AVG5, sikrer også god framkommelighet med få konflikter for den øvrige trafikken langs Trallfavegen. Området ved de overnevnte trafikkpunktene er flatt og har naturlig gode siktforhold, noe som gjør det oversiktlig for gående og syklende å oppfatte situasjonen når en lastebil eller personbil skal krysse fortauet. Det forventes også at henting av avfall forekommer på morgen – og dagtid, utenfor kampdager hvor turproduksjonen til området er størst.

Øvrige avbøtende tiltak, som bruk av belegning innenfor oppstillingsplassen til renovasjonsbilen, eller å kun tillate varelevering innenfor gitte tidsrom, og legge disse utenom tider der området er mest benyttet av gående og syklende, kan også vurderes for å redusere risikoen ytterligere. Samlet sett vurderes trafikksikkerheten som følge av endringene som foreslås, å være tilfredsstillende og tilnærmet likt nivå i gjeldende reguleringsplan.

Vurdering

Planendringen legger til rette for justeringer i plankartet, og noen mindre justeringer i planens bestemmelser.

Trafikksikkerheten ved å tillate ny avkjørsel for varelevering, rampe og ny plassering av renovasjonsanlegg er vist å kunne opprettholdes iht. Gjeldende reguleringsplan.

Felles uteoppholdsareal



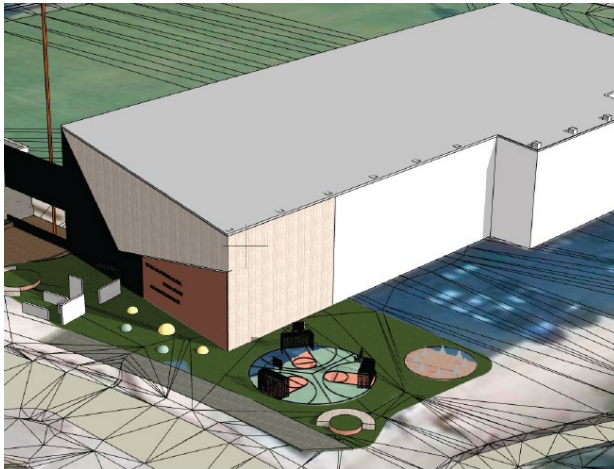
Figur 17 Illustrasjoner av utforming av f_U1

For uteoppholdsarealet vurderes planendringen å gi en bedre situasjon enn hva dagens plan legger opp til. Planendringen vil medføre en liten reduksjon av felles uteoppholdsareal, men brukbarheten og kvaliteten til arealene vurderes å bli bedre som følge av planforslaget. Ved å sikre et mer sammenhengende uteoppholdsareal vil en kunne oppnå et areal som er mer egnet til lek og opphold. I tillegg vil foreslått plassering av lekeplass få bedre solforhold iht. overordnede krav, samt være mer tilgjengelig lokalisert enn i gjeldende plan. Av hensyn til de aller minste barna, er det også vist at det er mulig å etablere sandlekeplass i umiddelbar nærhet til B/F/K1, slik gjeldende plan også legger opp til. Reduksjon av uteoppholdsareal i planendring knyttes til renovasjonsanlegget, og i hovedsak til feltet som foreslås regulert til rampe og annen veggrunn – et areal avgrenset av planlagt bebyggelse i vest, Trallfavegen i

Prosjektil Areal AS

Postadresse	Tele	Bankgiro	Foretaksnr.	E-Mail
Gamle Forusveien 1	+47 51 96 27 90	3201 47 95935	NO 995 907 534 MVA	post@prosjektil.no
4033 Stavanger				

nord, og nabobebyggelse i øst – fysiske barrierer som tilsier at dette arealet er lite egnet som et uteoppholdsareal.



Figur 18f_U1 sett fra sørvest

I alt vurderes kvaliteten knyttet til uteoppholdsarealet i foreslått planendring som forbedret, og å være i tråd med rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesse i planlegging.

Parkering

Det forventes at dagligvarebutikken vil være et tyngdepunkt for folks bruk av nærområdet. Erfaringstall fra Coop viser at deres dagligvarebutikk har vesentlig høyere besøksintensitet enn hva f.eks. erfaringstall fra Håndbok V713;; særlig gjelder dette i rushperioder kl. 07-09 og kl. 15-17, hvor mer enn 20 prosent av den daglige besøksintensiteten forekommer.

Dette øker behovet for parkeringsdekning iht gjeldende plan, spesielt for å klare å ta unna den høye besøksintensiteten tilknyttet toppene i trafikkmengden gjennom dagen; samt for å unngå feilparkering i området. Den foreslåtte parkeringsdekningen økes fra 1,0 til 1,2-1,5 p-plass pr. 100 m² næring, og ansees likevel å være restriktiv, med en økning på totalt 5 p-plasser fra gjeldende plan. I alt vurderes forslått parkeringsdekning å ha liten innvirkning på forbigående trafikkstrømmer, da parkeringsplassen vil ligge tilbaketrukket og avgrenset fra veien med en begrenset overskridelse fra gjeldende plan.

Det gjøres også andre tiltak i planforslaget for å legge til rette for at en større andel turer blir fortatt med sykkel. Blant annet ved å legge til rette for lett tilgjengelige sykkelparkeringsplasser på bakkeplan ved hovedinngangspartiet til butikken.

Planendringen vil ikke gå ut over hoveddrammene eller intensjonen i gjeldende plan. Planendringen ansees å være i tråd med overordnende føringer når det gjelder formål og utnyttelse, med få til ingen negative konsekvenser for omkringliggende områder, og for trafiksikkerheten og hensyn til barn og unge i området.

Prosjektil Areal AS

Postadresse	Tele	Bankgiro	Foretaksnr.	E-Mail
Gamle Forusveien 1 4033 Stavanger	+47 51 96 27 90	3201 47 95935	NO 995 907 534 MVA	post@prosjektil.no

Med vennlig hilsen

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Petter Skogen'.

Petter Skogen
Prosjektil Areal AS

VEDLEGG:

Plankart
Bestemmelser uten og med forslag til endringer
Trafikknotat

Prosjektil Areal AS

Postadresse	Tele	Bankgiro	Foretaksnr.	E-Mail
Gamle Forusveien 1 4033 Stavanger	+47 51 96 27 90	3201 47 95935	NO 995 907 534 MVA	post@prosjektil.no