

Saksprotokoll

Utvalg: Hovedutvalg for nærmiljø og kultur
Møtedato: 25.08.2011
Sak: 42/11

Resultat: Innstilling vedtatt

Arkivsak: 08/127

Tittel: **SAKS PROTOKOLL: OMRÅDEREGULERING - RANDABERG
SENTRUM 1. GANGSBEHANDLING OG OFFENTLIG ETTERSYN**

Vedtak:

Hovedutvalg for nærmiljø og kultur, som utvalg for plansaker, vedtar områderegulering for Randaberg sentrum, med tilhørende bestemmelser, datert 08.06.11, utlagt til offentlig ettersyn med minimum 6 ukers frist til uttale, i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-10.

Rådmannen anbefaler at behandlingsalternativ I legges til grunn for Coops skisseprosjekt.

Før reguleringsplanen sendes på høring, må Coops skisseprosjekt vise hvordan prosjektet forholder seg til reguleringsbestemmelsene/planbeskrivelsen og forutsetninger som ligger til grunn fra kommunedelplanen for sentrum, og om det ev foreligger avvik og hvordan disse er tenkt løst i samsvar med rådmannens vurdering.

Behandling:

Rådmannens tilråding ble enstemmig vedtatt

Saksframlegg

Arkivsak: 08/127-23
Sakstittel: OMRÅDEREGULERING - RANDABERG SENTRUM 1.
GANGSBEHANDLING OG OFFENTLIG ETTERSYN
K-kode: L12

Saken skal behandles av:
Hovedutvalg for nærmiljø og kultur

Rådmannens tilråding til vedtak:

::: &&& Sett inn innstillingen under (ikke slett denne linjen) &&&

Hovedutvalg for nærmiljø og kultur, som utvalg for plansaker, vedtar områderegulering for Randaberg sentrum, med tilhørende bestemmelser, datert 08.06.11, utlagt til offentlig ettersyn med minimum 6 ukers frist til uttale, i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-10.

Før reguleringsplanen sendes på høring, må Coops skisseprosjekt vise hvordan prosjektet forholder seg til reguleringsbestemmelsene/planbeskrivelsen og forutsetninger som ligger til grunn fra kommunedelplanen for sentrum, og om det ev foreligger avvik og hvordan disse er tenkt løst i samsvar med rådmannens vurdering.

::: &&& Sett inn innstillingen over (ikke slett denne linjen) &&&

... &&& Sett inn saksutredningen under (ikke slett denne linjen) &&&

Grunnlagsdokumenter:

Vedlegg:	01. Oversiktskart
	02. Forslag til reguleringsbestemmelser
	03. Forslag til områdereguleringsplan, nedfotografert A1 -> A3 (1:2.000)
	04. Volumstudier
	05. ROS-analyse
	06. Støyberegning
	07. Innspill fra Rogaland fylkeskommune, datert 24.07.08 og 26.05.09
	08. Innspill fra Statens vegvesen, datert 04.07.08 og 28.04.09
	09. Innspill fra Velforeningen for sentrum nord, datert 14.07.08
	10. Innspill fra Johan A Løland, datert 20.06.08
	11. Innspill fra Olav Nybø, datert 13.06.08
	12. Innspill fra Odd Bjørn Tjøstheim, datert 18.07.08
	13. Innspill fra Øystein Aas, datert 28.07.08
	14. Innspill fra Coop Mega/Asplan Viak AS, nedfotografert A3 -> A4
Andre dok.:	ITV 01. Planbeskrivelse (~ saksframlegget)
	ITV 02. Kommunedelplan for Randaberg sentrum, vedtatt 13.03.08

	ITV 03. Mulighetsstudiet, vedtatt 21.10.10
	ITV 04. Reguleringsplanveilederen (Miljøverndepartementet)

1. Bakgrunnen for saken:

Randaberg kommune har engasjert Asplan Viak AS for å utarbeide en Områdereguleringsplan for sentrum. Tidligere vedtatte reguleringsplaner i sentrum er opphevet som en konsekvens av ny kommunedelplan for sentrum. Ved oppheving av planene ble det lagt ned et bygge- og deleforbud i sentrum.

Arbeidet med områdereguleringsplanen ble startet for å følge opp vedtatt kommunedelplan for Randaberg sentrum. I planarbeidet har en også vurdert intensjonene i tidligere vedtatte reguleringsplaner for sentrum, for å prøve å legge til rette for en utvikling som ikke bryter i for stor grad med tidligere vedtatte rammer for utbyggingen. I arbeidet har en også hatt dialog med grunneiere av urealiserte eiendommer i sentrum.

Under arbeidet har en også valgt å forsøke å innarbeide foreløpige vurderinger knyttet til *regional plan for langsiktig byutvikling på Jæren*.

2. Gjeldende planer:

Fylkesdelplan for langsiktig byutvikling på Jæren

Ingen spesielle føringer for Randaberg sentrum. Defineres som et kommunesenter med krav til innhold. Det legges til rette for en bussakse til Randaberg (ikke bybane).

Regionalplan for langsiktig byutvikling på Jæren (pågående planarbeid)

Kommunen ønsker at intensjonene i ny regionalplan for langsiktig byutvikling på Jæren skal legges til grunn for planarbeidet. Planarbeidet er foreløpig under utarbeidelse. Planens innhold vedrørende *bomiljø og kvalitet*, samt *senterstruktur og handel* er spesielt relevante i denne saken.

Her gjengis de viktigste føringene for videreutvikling av Randaberg sentrum.

- Randaberg sentrum er et kommunesenter, følgende føringer er lagt for utnyttelse (5.4.1)

Boligandel i %	Næringsandel i %	Minimum %-BRA
100	0	Min 80/Maks 100
70	30	Min 100
30	70	Min 120

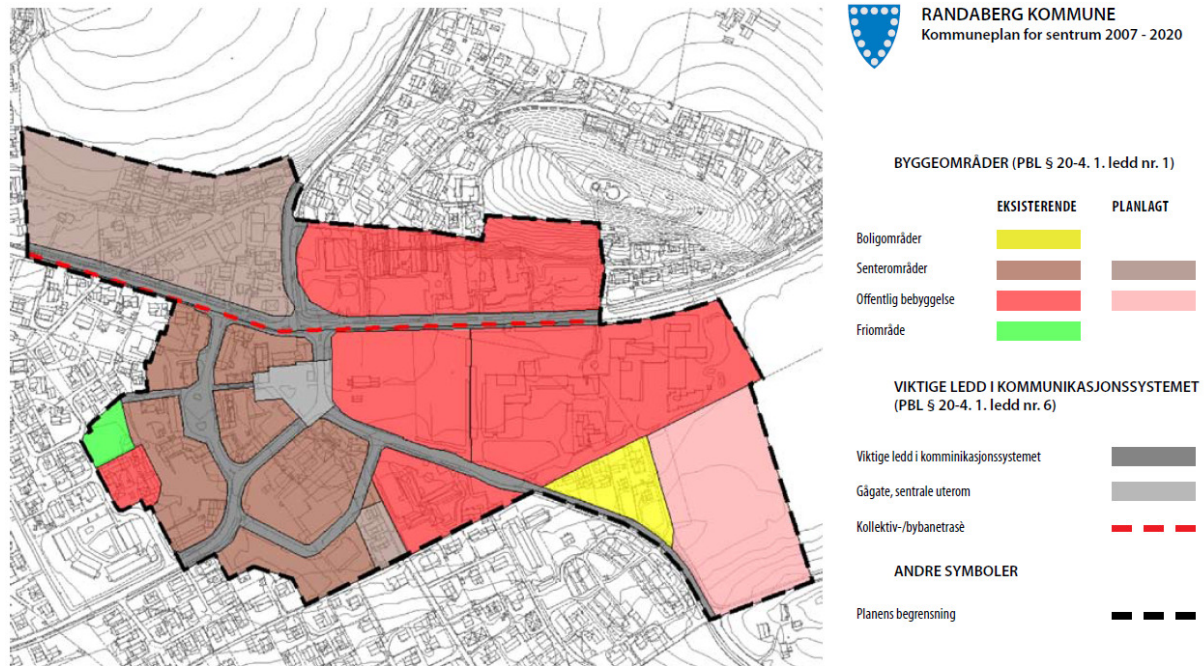
- Det er ikke satt et øvre tetthetskrav for blandet sentrumsbebyggelse.
- 5.3.3 Minimum 50 % av uteoppholdsareal skal ha sol ved vårjevndøgn klokken 15.00.
- 5.3.4 Alle boenheter som omfattes skal ha privat uteplass

I tillegg er det gitt en noen faglige anbefalinger som er vesentlig å nevne i denne sammenheng;

- Det bør stilles krav om et minste felles uteoppholdsareal på bakkenivå på 30 m²/bolig.

- Maksimalt 50 % av felles uteoppholdsareal bør være underbygget, for å sikre muligheten for planter og trær å vokse.
- Felles uteoppholdsareal er areal som er egnet til lek, opphold og rekreasjon og omfatter den ubebygde delen av tomten som ikke er avsatt til trafikkareal.

Kommunedelplan for sentrum



Figur 1 Vedtatt kommunedelplan for sentrum

Området er satt av til sentrumsområde i kommunedelplanen. Kommunedelplanens bestemmelser er forsøkt innarbeidet i planen. I tillegg drøfter kommunedelplanen en del viktige problemstillinger i sentrum, uten at disse har avstedkommet konkrete vedtak. Det er spesielt viktig at disse problemstillingene drøftes grundig og tas stilling til i denne reguleringsplanen.

- Det er ikke satt en konkret utnyttelse for sentrum. Det er forutsatt at eksisterende sentrum har et betydelig fortettingspotensiale.
- Parkeringskrav skal dekkes i samsvar med Randaberg kommunes gjeldende parkeringsvedtekter og avklares i reguleringsplan.
- Hvordan kan en best mulig legge til rette for parkeringsplasser i sentrum?
- Gågate i sentrum. På hvilken måte og i hvor stort omfang?
- Hvordan tilrettelegge for kollektivdekning?
- Gjennomføring av siktakse mellom kirken og parken.
- Vannveier i sentrum?

Disse spørsmålene vil bli diskutert i planbeskrivelsen/saksframlegget og i nødvendig grad avklart i plankart og bestemmelser.

Reguleringsplaner

Reguleringsplanene i sentrum er som tidligere nevnt, opphevet. Noen av planene har en større utstrekning enn sentrum, og disse gjelder fortsatt i de delene som ikke er berørt av sentrumsplanen. Planene i sentrum er/var;

1. Reguleringsplan Randaberg sentrum, vedtatt 22.11.84
2. Reguleringsplan Randaberg sentrum del 2, vedtatt 02.10.86
3. Reguleringsplan for gnr. 49 bnr. 176, Bøveien 4, godkjent 05.11.01
4. Reguleringsplan for del av Randaberg sentrum, godkjent 30.10.03

Sentrum er i stor grad etablert iht. planenes intensjon. Det er likevel en del urealisert bebyggelse. Det er også en høyere boligandel i sentrum enn det som har vært planenes intensjon.

Annet planarbeid

MULIGHETSTUDIET

I forbindelse med budsjettbehandlingen for 2009 fattet kommunestyret (KST) vedtak om at det skulle gjennomføres en forenklet analyse (mulighetsstudie) for langsiktig utvikling av offentlige arealer i sentrum. Videre vedtok kommuneplanutvalget (KPU) i forbindelse med kommuneplanrulleringen, at lokalisering av nye kontor- og handelslokaler i sentrum skulle inngå i studiet.



Figur 2 Berørte eiendommer/arealer i mulighetsstudiet

Mulighetsstudiet ble vedtatt 21.10.2010, etter en prosess der 3 ulike firmaer hadde spilt inn forslag til muligheter iht. oppgaven.

De områder som konkret, er relevante for denne planoppgaven er 2, 3 og 5. Det er nedenfor opplistet følgende vedtak, med vurdering der det er nødvendig.

Område 2. (Sentrum barnehage)

”Barnehagen utfases ved at det bygges ny barnehage ved Foren på areal avsatt til formålet i kommuneplanens arealdel. Eksisterende barnehage bygges om til barneboliger og andre behov tilknyttet avlastingssenteret og ”Aktiv omsorg 2020”. Avlastningssenteret kan senere flyttes til område 1, 4 eller 5. Ny områdereguleringsplan for sentrum, fastsetter rammer for framtidig sentrumsbebyggelse/næring/bolig.”

Etterskrift; Ved budsjettbehandlingen i 2010, ble området likevel ikke prioritert for barneboliger, men for utvikling til næring og bolig

Område 3. (Bibliotek, torg)

”Størrelse og rombehov for kirkestue vurderes i egen sak i kommunestyret etter at mulighetsstudien er avsluttet.”

Område 5. (Bersageltun)

”Eksisterende boligbebyggelse i området skal på sikt fornyes. Bersageltun rives etter at Frivilligsentralen har fått nye lokaler. Framtidig bruk av ”Bersageltuntomten” til næringsbygg/bolig vurderes i områdereguleringsplan for Randaberg sentrum.”

Vurdering

Det meste av området ligger utenfor plangrense for sentrum, og vil bli regulert på et senere tidspunkt.

Område 6. (Harestad skole)

Under punkt 6 ble det i tillegg vedtatt at veg foran kirken stenges, under forutsetning at ny veg gjennom område 6 opparbeides.

Vurdering

Veg reguleres til torg (gågatefunksjon), med rekkefølgekrav om ny veg gjennom område 6.

OMRÅDEPLAN SENTRUM NORD

Asplan Viak AS har tidligere utarbeidet skisser til en uformell områdeplan for sentrum nord. Det er ikke startet et arbeid med en juridisk bindende områdereguleringsplan for området. En områdereguleringsplan vil måtte tilpasses slik at overordnede grep i sentrum nord kan gjennomføres på et senere tidspunkt.

3. Planprosess

Behov for KU

Randaberg sentrum er et etablert sentrum, og det vil være økningen i utnyttelse som vil være utslagsgivende for et eventuelt KU krav.

I planarbeidet har en vurdert om sentrum kan økes til en gjennomgående høyde på 13,0 mønehøyde og 8,5 meter gesimshøyde i tråd med kommunedelplanens intensjoner. I tillegg vil det skje en fortetting av bakkearealer ved at parkering legges under bakken.

Dette forholdet er derfor utredet nærmere. Det vesentlige er da å se hva eksisterende planer tillater sett opp mot hva ny plan tillater. Dette er i noen grad vanskelig å definere, ettersom gjeldende reguleringsplaner er opphevet.

Reguleringsplaner

Tidligere reguleringsplaner har følgende bestemmelser for sentrum angående utnyttelse. Disse har ligget til grunn for utviklingen av sentrum fram til nå, og bør brukes for å se på intensjonene for utviklingen.

- 1. Reguleringsplan Randaberg sentrum, vedtatt 22.11.84**
Diffus iht. utnyttelse. Det tillates 3 fulle etasjer. Ingen konkrete krav til gesims eller mønehøyde. En slik ”rund” bestemmelse tillater også da loft som kan gi noen kvadratmeter.
- 2. Reguleringsplan Randaberg sentrum del 2, vedtatt 02.10.86**
Maks gesimshøyde 7 meter. Bygg skal ha saltak, uten at mønehøyde er angitt.
- 3. Reguleringsplan for gnr. 49 bnr. 176, Bøveien 4, godkjent 05.11.01.**
Maks gesimshøyde 7 meter. Maks mønehøyde 12 meter. max % TU= 200 %
- 4. Reguleringsplan for del av Randaberg sentrum, godkjent 30.10.03**
Maks gesimshøyde 8,5 meter, maks mønehøyde 13 meter.

I tillegg er det viktig å nevne at parkering på bakken er tillatt i disse planene, men at dette ikke er regnet inn som en del av utnyttelsen iht. datidens krav. Alt i alt er det ikke mulig å få et eksakt bilde av hva som er tillatt BRA i disse planene, men det er klart at tettheten i tidligere planer også er rimelig høy. Deler av sentrumsområdet vil nå få en høydeøkning på ca. en meter, og dette utgjør lite ift. utnyttelse i BRA.

Kommunedelplanen for sentrum

Det er ikke laget KU for kommunedelplanen. Denne legger til rette for at det settes en generell høyde på 13,0 meter mønehøyde og 8,5 meter gesims. Ingen konkrete krav til utnyttelse for øvrig.

Vurdering av økning i utnyttelse

Behov for KU er vurdert. Det er ikke funnet grunnlag for å utarbeide en reguleringsplan med vesentlige virkninger i denne saken.

Det er ikke mulig å estimere eksakt økning i utnyttelse i denne planen i forhold til tidligere godkjent utnyttelse. Det er viktig å bemerke at det ikke er gjeldende reguleringsplaner for sentrum lenger og at enhver utvikling utover det som faktisk er bygd, kan ses på en økning.

I dag er det bygd ca 37 000 kvm BRA i planområdet. I tillegg er det ca 500 parkeringsplasser på bakkeplan. En parkeringsplass har et bruttoareal i dette området på ca 25 kvm. Parkering utgjør da ca 12 500 kvadratmeter, til sammen ca. 50 000 kvm BRA. Teknisk sett kan en da kun bygge 15 000 nye kvm, utover de allerede bygde arealene. Denne reguleringsplanen legger til rette for ca. 20 000 kvm BRA utover det som allerede er bygd. Legger en til grunn det som de opphevede planene gir mulighet for vil økningen i utnyttelse være under 15 000 kvm.

Denne planen redegjør for beslutningsrelevante konsekvenser for trafikk, parkering, samt sol- og skyggeforhold ved en mulig utbygging av sentrum. Det er vanskelig å se hva en formell KU kunne bidratt med for å gjøre planen bedre og mer reflektert.

4. Lovverk/retningslinjer:

Når planarbeidet igangsettes, skal berørte offentlige organer og andre interesserte varsles. Når forslagsstilleren er en annen enn planmyndigheten selv, skal planspørsmålet legges fram for planmyndigheten i møte. (Jf. plan- og bygningslovens § 12-8 – Oppstart av reguleringsplanarbeid.)

For planer som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal det utarbeides planprogram etter reglene i § 4-1 (Planprogram).

Forslag til reguleringsplan sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Frist for å gi uttalelse og eventuelt fremme innsigelse skal være minst seks uker. Når fristen er ute, tar kommunen saken opp til behandling med de merknader som er kommet inn. (Jf. pbls § 12-10 – Behandling av reguleringsplanforslag.)

Når forslag til reguleringsplan er ferdigbehandlet, legges det fram for kommunestyret til vedtak, eventuelt i alternativer. Av saksframlegget skal det framgå hvordan innkomne uttalelser til planforslaget og konsekvensene av planen har vært vurdert, og hvilken betydning disse er tillagt. (Jf. pbls § 12-12 – Vedtak av reguleringsplan.)

Kommunestyrets endelige vedtak om reguleringsplan kan påklages, jf. § 1-9 (Forholdet til forvaltningsloven og klage).

5. Varsel om planoppstart:

Planarbeidet ble varslet den 10.06.2008 med merknadsfrist 28.7.2008. Det kom inn sju merknader til varselet. Planområdet ble varslet utvidet 20.04.2009. Det kom inn to uttalelser til dette varselet. Planen ble kunngjort i Stavanger Aftenblad og Bygdebladet.

▪ OFFENTLIGE INSTANSER

Avsender	Merknad/innsjutt	Rådmannens vurdering/kommentar
Statens vegvesen, datert 04.07.08	Har foreløpig ingen konkrete merknader. Avventer et konkret planforslag, men ber om oppmerksomhet rundt generelle transport og trafikkfaglige tema.	Det er arbeidet med transport og trafikale problemstillinger knyttet til parkering, kollektivtrafikk og gågate. Dette ligger til grunn for de planløsningene som er valgt.
Statens vegvesen, datert 28.04.09	Ingen nye merknader, utover de som allerede ble formidlet ved første varsel.	
Rogaland fylkeskommune, datert 24.07.08	Ber om at intensjonene i kom.delplanen følges opp. Begrense ant boliger og høyere utnyttelse innenfor næring. Handelsvirksomheten bør være konsentrert. Samle parkeringen, unngå overflateparkering. Viser til brev fra kulturseksjonen i anledning kom.delplanen - regulering til spesialområde bevaring av kirka.	Planens hovedintensjon er å lage en samlet reguleringsplan i tråd med kom.delplanens intensjoner. Reguleringsplanen regulerer i hovedsak til sentrumsformål. Bestemmelsene styrer hvor stor andel det skal være av boliger i forhold til annen bebyggelse. Det er lagt til rette for å samle parkeringen for handel og næring i noen få anlegg. Når disse eventuelt kan realiseres er ikke avklart, og må ses på i sammenheng med realiseringen av utnyttede arealer i sentrum. Kirka er ikke en del av reguleringsplanen.
Rogaland Fylkeskommune, datert 26.05.09	Skeptisk til at hensikten med utvidelsen synes å være behov for mer parkeringskapasitet. Viser til nærhet til SEFRAK registrert kirke grenser til området, og at nødvendige hensyn må utvises.	Parkeringsstrategien for sentrum, ligger fast, med eller uten kommunehuset i planen. Det ligger et potensial for et parkeringslokk ved kommunehuset, som kan ta bort behov for mindre hensiktsmessige parkeringsløsninger ellers i planområdet. Nærheten til kirken er vurdert, og nødvendige hensyn for høyderegulering og avstander er innarbeidet i planen.

▪ PRIVATE INTERESSER/ANDRE

Avsender	Merknad/innsjutt	Rådmannens vurdering/kommentar
Velforeningen for sentrum nord, v/ Arne Johan Nærøy, datert 14.07.08	Tar opp en del spørsmål knyttet til sentrum nord og vedtatt kommunedelplan. Ber om at sentrum fortettes i stedet for at en benytter sentrum nord. Ber om at allaktivitetshuset bygges i eksisterende sentrum. Viser til at planavgrensningen ikke er identisk med kommunedelplanens avgrensning, og stiller spørsmål ved hjemmel og intensjon for dette. Har startet velforening for sentrum nord med formål om å få til en god utvikling av nærmiljøet i sentrumsområdet. Ber om dialog i det videre arbeidet.	Spørsmål knyttet til sentrum nord tas til orientering for videre planarbeid. Kommunedelplanen disponerer arealer i et større område. Det er hjemmel i plan- og bygningsloven til å utarbeide planer for mindre områder i underordnede planer. KST vedtok i sak om mulighetsstudiet at "Areal for ny skole og kulturhus avsettes innenfor område 9 eller 10."
Johan A. Løland, datert 20.06.09 Jon Torbergssons	Viser til dårlig kartgrunnlag.	Tas til orientering. Nytt kartgrunnlag er lagt inn i plankartet, og er hensyntatt ved planleggingen.

vei 23

Olav Nybø,
datert 13.06.08
Kyrkjeveien 9

Mener at han ikke har blitt orientert godt nok om sentrumsplanarbeidet i tidligere faser.

Er positivt innstilt til et sentrumsarbeid der han vil bli involvert.

Tas til orientering. Brev med varsel om planoppstart er datert 10.06.08.

Områdereguleringen legger overordnede rammer for en videre detaljregulering. Den videre utviklingen av eiendommen vil skje etter initiativ fra grunneiere.

Odd Bjørn
Tjøstheim,
datert 18.07.08
Jon Torbergssons
vei 2

Mener at det grønne i sentrum må prioriteres, og at parkering må legges under bakken.

Mener at kulturhus ikke bør legges til sentrum pga mye trafikk og uro.

Tas til orientering.

En avklaring av hvor kulturhus i sentrum skal ligge avklares ikke gjennom denne planen. Det vises i den forbindelse også til vedtak i "mulighetsstudiet" (se – Velforeningen for sentrum nord).

Øystein Aas,
datert 28.07.08
Jon Torbergssons
vei 1

Viser til traktorkjøring og bruk av rullatorer og rullestoler etc. i sentrum.

Viser til miljømessige og trafikale utfordringer i forhold til dette.

Tas til orientering. Det legges til rette for universell utforming i planområdet. Veg- og gateløsninger i Randaberg sentrum må innordne seg dette regelverket.

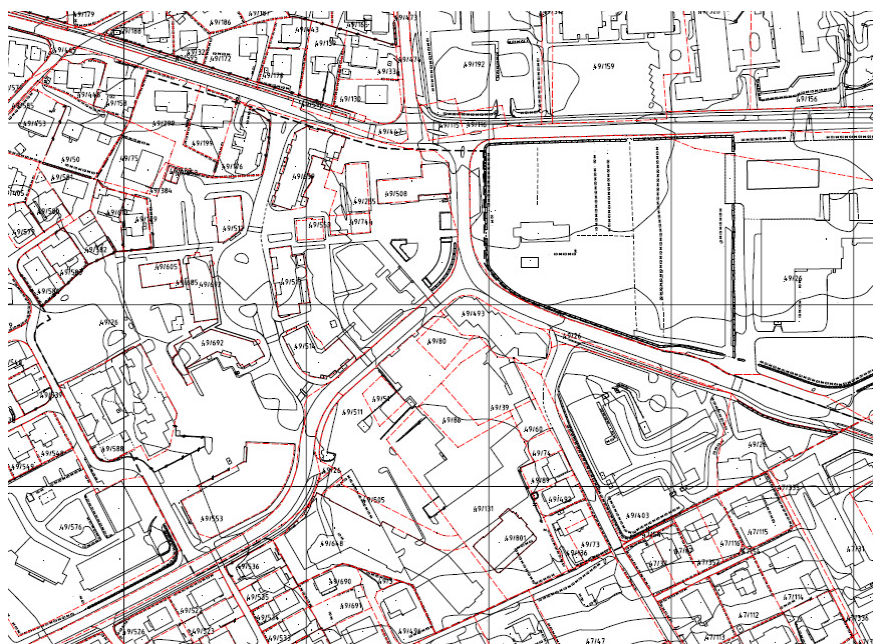
6. Planområdet

Randaberg sentrum er kommunesenteret i Randaberg kommune, og har et urbant preg. Det rommer boliger, handel og ulike service- og andre kontorarbeidsplasser, samt offentlige funksjoner. I forhold til befolkningsgrunnlaget i Randaberg er senteret godt utviklet. De ulike funksjonene ligger på ulike plan, med horisontal funksjonsdeling, publikumsfunksjoner på bakkeplan og boliger over. Sentrum har ikke spesielt tett bygningsstruktur, og har rom for fortetting.

Det er få bygg som har arkitektoniske kvaliteter som gir stedet en spesiell verdi, men det er jevnt gode brukbare bygninger. Mye av sentrum er bygget for ca. 20 år siden, og framstår i dag som et relativt enhetlig sentrum med innslag av postmoderne arkitektur.

Sentrum huser nær 50 bedrifter med til sammen cirka 500 ansatte. Randaberg kommune er største arbeidsgiver i sentrum. De fleste større virksomheter er etablert som enkeltstående bygg med romslige parkeringsarealer tett opp til inngang, som igjen vender seg til parkeringsarealene. Dette bidrar til å svekke de urbane rommene.

I sentrum er kommunen en betydelig grunneier. I tillegg til offentlige bygg, er de også eier av de fleste parkeringsarealer i sentrum. I hovedsak er bygningskroppene og fotavtrykket til denne i privat eie, mens tilstøtende parkeringsareal og uteområder er kommunalt eid. I søndre del av sentrum er det i større grad privat eiendom, også for parkeringsarealene.



Figur 3 Eiendomsforhold i Randaberg sentrum

I sentrum i dag er det regulert 19 000 kvm byggeområde. Totalt BRA er ca 37 000 kvm, hvorav ca 17 000 av disse er boligarealer fordelt på ca 155 boligenheter. Øvrige 20 000 kvm er fordelt på øvrige sentrumsfunksjoner, som handel, kontor, offentlige funksjoner og annen næring.

Det er ca. 700 parkeringsplasser innenfor planområdet i dag. I tillegg er det muligheter for parkering i umiddelbar nærhet til planområdet, bl.a. ved forsamlingshuset rett nord for planområdet. Av parkeringsplassene i sentrum er ca. 500 på bakkenivå, mens de øvrige parkeringsplassene ligger i anlegg under bakken.

7. Planforslaget

Overordnet plangrep

Områdereguleringsplanen definerer byggeområder, som senere skal detaljreguleres. Områdene er ulike i størrelse og utnyttelse. Noen av områdene består av eksisterende bebyggelse som trolig vil bli stående i flere år før nye tiltak eller endringer er aktuelle. I andre områder er det både eksisterende bygg og arealer som har et potensiale for utbygging. Ved en detaljregulering må en da avstemme parkeringsnivået, grøntarealer og utnyttelse slik at den totale utbyggingen av delområdene blir hensiktsmessig.

De fleste områdene er definert som sentrumsområder. Dette gir en høy fleksibilitet innen tilrettelegging av sentrumsfunksjoner. Bestemmelsene regulerer imidlertid boligantallet, for å kunne styre utviklingen i retning av et handelssentrum. Plasskrevende varer og lett industri vil måtte bli tilrettelagt for andre steder enn i denne delen av Randaberg sentrum.

Utnyttelse

Det legges til rette for 69 200 kvadratmeter BRA i planen. Dette er inklusive parkeringsareal på bakkeplan. I dag er det 37 000 kvadratmeter bygningsmasse i tillegg til ca. 12 500 kvadratmeter parkeringsareal. Hovedgrepet for utnyttelse ligger i en høyderegulering, og en opp-

stramming og reduksjon av parkeringsarealer over bakken. Det åpnes for at det i sentrum kan tilrettelegges for en bebyggelse som har en høyde på 8,5 meter gesims og 13 meter mønehøyde med skråtak. Dette er i tråd med intensjonene i kommunedelplanen for sentrum. Dette vil gi en god signatur for landsbyen, med et enhetlig og tydelig preg på sentrum. Dette innebærer at en del av den eksisterende bebyggelse kan bygges høyere. I tillegg vil en del parkeringsareal på bakkeplan gå ut og erstattes med bygg. Det er spesielt det siste av disse to elementene som utgjør det største potensialet for fortetting i sentrum.

Utnyttelsen vil variere på de ulike delområdene i sentrum. Hovedgrunnen til dette er at eiendommene i dag har ulik utnyttelse, og at det bør ligge et incitament for nybygg og oppgradering av eksisterende bygningsmasse, også for de eiendommene som i dag har høy utnyttelse.

Det er utarbeidet en volumskisse for bebyggelsen med utgangspunkt i foreslått utnyttelse. Volumskissen er ikke et planforslag, men en mulig utnyttelse av sentrum for å få en forståelse av den utnyttelsen som foreslås. Skissen dokumenterer også solforhold ved vårjevndøgn kl. 15:00. Skissen viser at det går an å etablere uteområder med tilfredsstillende solforhold ved dette tidspunktet.

I bestemmelsene er det foreslått en fordeling av bolig vs. annen sentrumsbebyggelse. I dag er det ca 155 boligenheter i sentrum. Disse har en gjennomsnittstørrelse på 110 kvm. Dersom nye boliger har en gjennomsnittstørrelse på 100 kvm, kan det komme opp mot totalt 255 boliger i planområdet. Dersom en regner en snittstørrelse på 100 kvm for alle boligene, vil dimensjonerende tall bli 270 boenheter i planområdet ved full utbygging. Tilsvarende vil det være mulig å etablere ca. 36 000 kvm næringsareal i sentrum, men med mulighet for å bygge en høyere næringsandel på bekostning av antall boliger. Dette betyr en økning på ca. 115 boliger fra dagens nivå, men at det trolig blir lavere gitt fleksibiliteten i planen. Vi velger likevel å bruke 270 boliger som dimensjonerende boligantall i forhold til videre beregning av grøntarealer osv. Med utgangspunkt i boligarealet vil en uansett få en prosentvis økning av næringsareal framfor boligbebyggelse. Det er hittil etablert ca 46 prosent boligareal i sentrum. Denne planen legger til rette for ca. 42,5 %. I tillegg er det viktig å bemerke at en videreutvikling av sentrum nord, samt Harestad skole til næringsformål, vil bidra til å styrke næringsandelen i sentrum ytterligere.

Det er også et viktig prinsipp å styre nybygg og endringer av eksisterende bebyggelse slik at bebyggelse får inngangsparti mot offentlig gate/ gågate.

Forholdet til kulturminner

I Randaberg sentrum er det ingen kulturminner innenfor planområdet. Randaberg kirke er imidlertid SEFRAK registrert og ligger like utenfor planområdet. Nødvendige hensyn til denne må innarbeides i planen. Ved regulering av Randaberg sentrum i 1984, ble det satt bestemmelser i planen som skulle ivareta dette. Det er her nedfelt en bestemmelse om at det ikke skal oppføres bygg som i volum, er større enn hovedskipet på Randaberg kirke. Volum må her forstås som både en høyde og BRA begrensning. Kirken er målt til en mønehøyde på 12,5 meter og en gesimshøyde på 7,5. Hovedskipet er målt til et fotavtrykk (BYA) på 272 kvm. I sentrum er de mest nærliggende byggeområdene avsatt til en høydebegrensning på maks 3 fulle etasjer på S3 og en gesimshøyde på 8,5 og mønehøyde på 13 meter for S6. Bygningskroppene i S3 og S6, og i resten av Randaberg sentrum, er i all hovedsak større enn hovedskipet. Eksisterende bygninger i S3 og S6 ligger ca 40 meter fra Kirken (hovedskipet).

Denne planen legger ikke til rette for bebyggelse som ligger nærmere kirken enn eksisterende bebyggelse, og en finner ikke grunnlag for å legge strengere begrensninger på ny bebyggelse enn det som allerede er godkjent i sentrum. Kirken er avgrenset av kirkegården og torget og danner i all hovedsak en verdig ramme rundt kirken og denne eiendommen. Vegen foran kirken stenges i dette planforslaget, og det er også lagt til rette for en bedre kontakt/ siktakse fra kirken og i retning parken.

I S6 ved COOP, ligger det gamle bakeriet. Dette har ingen formell vernestatus, men oppfattes likevel som et verdifullt objekt i et sentrumsområde med en begrenset historisk lesbarhet. Dette bygget ønskes bevart i sammenheng med den videre utviklingen av denne eiendommen.

Gjennomføring av siktakse mellom kirken og parken.

I Kommunedelplanen for sentrum drøfter man gjennomføring av en siktakse fra kirken gjennom sentrum til parken i vest. Bedre kontakt mellom kirken/ torget og parken er ønskelig. Å legge til rette for å åpne denne akse betyr i praksis at et bygg må rives eller flyttes ved utbygging i område S2. Planen legger til rette for å trekke tilbake bebyggelsen i byggeområdet slik at denne kontakten styrkes. Etablering av vegetasjon/ trerække langs denne forbindelsen vil være aktuelt.



Figur 4 En gjennomføring av en forsterket akse medfører konsekvenser for et eksisterende bygg.

Grøntstruktur

Grøntstruktur må dimensjoneres etter sentrums størrelse med hovedvekt på antall boliger i sentrum. Randaberg kommune ønsker å følge opp foreløpig regionalplan for langsiktig byutvikling på Jæren. Denne planen foreslår bl.a. et minste felles uteoppholdsareal på 30 kvm pr. bolig, i tillegg til de private utearealene.

Regionalplanen foreslår også retningslinjer for lekeareal. Dimensjonert for en bebyggelse på 270 boliger, skal det etter normen være et ballfelt og 2 kvartalslekeplasser. Iht. normen vil det være behov for inntil 11 sandlekeplasser i sentrum. Dette er generelle regler, og sier ingenting om hvordan dette skal håndteres i et urbant sentrumsområde.

Det bør stilles andre krav for et sentrumsområde, enn for et boligområde utenfor sentrum. Uteområdene i sentrum bør ha et mer urbant preg, med utearealer i større grad rettet mot et tverrsnitt av befolkningen. Et torg vil ha denne funksjonen, så også i Randaberg. Torget må

derfor regnes inn i uteoppholdsarealet og erstatte deler av kravene knyttet til lekearealer. Torget kan defineres som en kvartalslekeplass, men bør ha en opparbeiding som legger til rette torgfunksjoner og møteplass for folk i alle aldre.

I Randaberg sentrum foreslås det to områder som vil utfylle de viktige grøntfunksjonene i Randaberg sentrum. Dette er parken i vestre del av sentrum og torget. Totalt har disse arealene ca 5 900 kvm, og de vil fungere som henholdsvis ballplass/kvartalslekeplass (parken) og torget (kvartalslekeplass). Ved etablering av 270 boenheter vil en ha behov for ca. 8 100 kvadratmeter uteoppholdsareal. Parken vil opparbeides med ballfelt i en størrelse på ca. 20 x 40, i tillegg til andre lekeplassfunksjoner. Både parken og torget utvides i dette planforslaget, i tillegg til at en forsøker å styrke kontakten mellom disse to viktige samlingsstedene i sentrum. Ved dagens holdeplass for buss og taxi ligger også et potensiale for videreutvikling av grøntområde park. Potensialet vurderes som stort dersom det blir iverksatt gågate i Jon Torbergssons vei. Denne ligger også på akse mellom torget og parken.

Sandlekeplasser ønskes etablert i tilknytning til hvert utbyggingsområde. De resterende arealene søkes løst ved etablering av sandleplasser. Med utgangspunkt i elleve sandleplasser, vil en ha mulighet for å oppfylle kravene til uteopphold. Det er likevel klart at i Randaberg sentrum, vil det være et ønske om å etablere parkering under bakken på et vesentlig område. Det vil derfor være vanskelig å få til å etablere grøntarealer uten å bygge disse i stor grad over parkeringskjellere.

Gågate

Det er et sterkt signal om å tilrettelegge for gågatefunksjoner i Randaberg sentrum i Kommunedelplanen. Gjennom mulighetsstudiet ble det også vedtatt av vegen mellom kirken og torget skal stenges for biltrafikk, men med forutsetning om å etablere ny forbindelse til Torvmyrveien fra Randabergveien gjennom dagens skoleområde.

Andre aktuelle gågater er Jon Torbergssons vei (fra Coop til Bøveien) og Vistnesveien mellom Coop og torget.

Gågater i sentrum kan gjennomføres på flere måter og på lang sikt. Gågaten(e) kan stenges for begrensede tidsrom og/eller for noen typer kjøretøy. En kan f.eks la kollektivtrafikken gå i disse gatene, men at en stenger for ordinær biltrafikk. En trenger imidlertid ikke gjøre særskilte grep i områdereguleringsplanen for å sikre at en kan etablere gågater i sentrum. Ved å regulere aktuelle vegarealer til et generelt overordnet formål (Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur), kan en sikre en etablering av ulike løsninger uten at en trenger å omregulere for å foreta slike etableringer. Ved detaljregulering av de ulike delfeltene kan en imidlertid ta stilling til konkrete løsninger for tilstøtende vegarealer, dersom gågatestrategien i sentrum er modnet på det aktuelle tidspunkt. Andre alternativ for å ta konkret stilling til utformingen vil være en gatebruksplan eller andre tekniske planer.



Figur 5 En stenging av Jon Torbergssons vei kan gi et større sammenhengende areal for gående. Skissen viser en ide om en alternativ veg i bakkant av dagens bebyggelse.

Stenging av veger gir økt trafikk på tilstøtende vegnett. En ”vestre ringveg” vest for Jon Torbergssons vei er vurdert, men valgt vekk i planarbeidet. En slik løsning ville ha medført for store utfordringer knyttet til videreutvikling av sentrum og eksisterende parkeringsløsninger. Løsningen vil også ha medført riving av 2 hus.

Det er viktig at en i denne planen legger til rette for atkomst til de ulike byggeområdene som på sikt ikke gir konflikt i forhold til framtidige gågateløsninger. Atkomst til byggeområdene er derfor trukket vekk fra de aktuelle gågatestrekningene. Atkomstpilene på plankartet angir ikke eksakt plassering, men indikerer fra hvilke gateløp avkjørselen skal ligge.

Transport og støy

For å vurdere trafikken i Randaberg i et lengre perspektiv, må en vurdere ulike scenarier i denne planen. Planen legger til rette for fleksibilitet i forhold til gågatestruktur, og det gir konsekvenser for trafikkbelastningen på de ulike veiene. Vest – øst aksene ligger fast i nord gjennom Torvmyrveien og Bøveien, mens en i sør forventer en trafikkvekst på Ny Jon Torbergssons vei, samtidig som trafikken på eksisterende vei nord for Coop går ned. Ved stenging av vegen foran kirken vil sannsynligvis det meste av denne trafikken gå på ny veg gjennom nytt næringsområde ved Harestad skole. Dersom kjøring i Jon Torbergssons vei opprettholdes, vil noe av trafikken flyttes over her. Dersom Jon Torbergssons vei stenges, vil eksisterende trafikk i denne trolig i hovedsak flyttes til Visteveien, mens tilnærmet all trafikk foran kirken vil flyttes til ny veg gjennom Harestad skole.

Støyberegningen er derfor utført med to ulike scenarier, ett med vedtatt stenging av vegen foran kirken (situasjon 1), og ett som fanger opp fleksibiliteten i denne planen, altså stenging av Vistnesveien foran Coop, Jon Torbergssons vei og vegen foran kirken (situasjon 2).

En har brukt år 2040 som utgangspunkt for beregningene. Det er benyttet to beregningshøyder; 4 m (jf. krav i T-1442 – Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging) som er typisk for en lav 2. etasje, og 1,5 m som er mer representativt for støy på uteplasser og foran 1. etasje. Antydningvis vil støynivået på uteplasser ofte være ca 1-3 dB lavere enn ved 4 m beregningshøyde. Dette avhenger av terrengets støyskjerming og ev støyskjerming langs den aktuelle vegen.

Støyberegningen viser relativt store endringer i støy fra vegtrafikk i sentrumsområdet etter helt eller delvis stenging av eksisterende gjennomkjøringsveger. Sammenlignet med dagens situasjon gir situasjon 2 størst reduksjon i støy fra vegtrafikk i hovedsentrumsområdet. Videre beregnes en markant økning i støynivå for bygninger langs vegforbindelsen mellom Vistnesveien og Randabergveien (Jon Torbergssons vei) for situasjon 1 og 2 sammenlignet med dagens situasjon.

Se egen rapport for støyberegning, vedlegg 06.

Parkering

”Randaberg sentrum skal ha parkeringsløsninger som bidrar til bekrefte sentrums rolige og idylliske landsbypreg.” Sitatet er hentet for kommunedelplanen. Samtidig signaliserer kommuneplanen at en bør satse på større parkeringsenheter i anlegg. Det kan ligge en motsetning i dette som bør avklares.

Det er i dag ca. 700 parkeringsplasser innenfor planområdet. I tillegg er det arealer i nær tilknytning til sentrum som betjener sentrumsfunksjoner. Parkeringsplassen ved forsamlingshuset i nord er den viktigste av disse i sentrum. Disse er videre fordelt på ca 485 på bakkeplan og ca 215 i anlegg. Av parkeringsplassene på bakkeplan er 365 offentlige og 120 private. Det er 8 mindre parkeringsanlegg i sentrum, som i hovedsak betjener boligene.

Dette gir en gjennomsnittlig parkeringsdekning på 1,9 pr. 100 kvm BRA uavhengig av formål. Et røft anslag av fordelingen privat og offentlig, tyder på følgende fordeling;

Formål	BRA	Parkeringsplasser	P pr. 100 kvm BRA
Bolig (150)	17 000	Ca 255	1,5
Næring/ annet	20 000	Ca. 445	2,2
Totalt	37 000	700	1,9

Dette gir en høy parkeringsdekning i sentrum. En tilrettelegging av nye kapasitetsterke anlegg i tillegg til eksisterende parkeringsplasser gir en meget høy parkeringsdekning, og strider mot andre intensjoner i kommunedelplanen; Å legge til rette for en høyere sykkel og kollektivdekning.

Målsetting

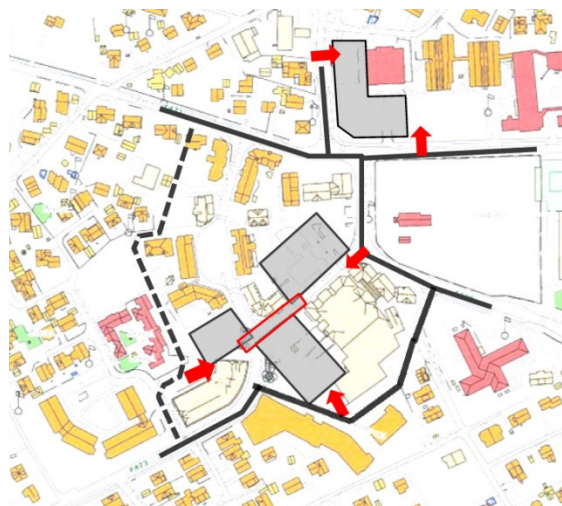
Målsettingen fra kommunedelplanen går i retning av en reisefordeling med en høyere sykkelandel og kollektivbruk, på bekostning av biltrafikken. Dette gir grunnlag for en generell innskjerping av parkeringsnivået i Randaberg.

Det er klart at Randaberg sentrum skiller seg fra større sentra mhp kollektivgjengelighet, og må likevel ha andre krav til parkering enn for eksempel Stavanger sentrum. Det går fram av kommunedelplanen at parkeringskrav skal dekkes i samsvar med Randaberg kommunes gjeldende parkeringsvedtekter. Denne planen setter nye parkeringskrav i tråd med intensjonen i kommunedelplanen.

Parkering i planen

Bakkeparkeringen blir redusert i dette forslaget. Det legges til rette for noen få offentlige parkeringsplasser langs Jon Torbergssons vei sør for Coop. Parkeringsplasser på bakkeplan blir redusert til et minimum.

Planforslaget legger til rette for et offensivt grep i forhold til å få mest mulig parkering under bakken. Boligparkeringen skal i utgangspunktet skje i underetasje av boligbebyggelsen. Handel og næring skal skje i større fellesanlegg. Forslaget er å legge til rette for etablering av 2 nye fellesanlegg med god tilgjengelighet for besøkende til sentrum. Etableringen henger også nøye sammen med etableringen av gågater som drøftes i eget kapittel. Det er en langsiktighet i dette forslaget, men dette gir rom for å kunne sanere parkeringsplasser på bakkeplan i framtiden.



Figur 6 Mulige framtidige parkeringsanlegg under bakken i Randaberg sentrum

Skissen viser et stort mulig parkeringsareal i sør. Anlegget under bakken trenger ikke å være så stort, men en ønsker å angi flere muligheter for størst mulig fleksibilitet. Dersom flere prosjekter kan planlegges og realiseres sammen, ligger forholdene til rette for at en kan etablere et større anlegg som kan gi nye muligheter der det i dag foregår bakkeparkering. Bruk av utbyggingsavtaler for realisering av slike anlegg vil være et virkemiddel.

Parkeringsanlegget i nord er knyttet til realiseringen av sentrum nord. Et parkeringsanlegg her kan bygges så stort at det også kan avlaste eksisterende parkeringsplasser i sentrum. Dette området ligger utenfor planområdet og reguleres ikke i denne planen.

En slik strategi gjør at en kan erstatte dagens parkeringsplasser på bakkeplan med et grønnere sentrum. Dette vil skje gradvis etter hvert som nye utbyggingsprosjekter kommer til i sentrum.

Boligparkering settes til 1 parkeringsplass pr. bolig i planen. Gjesteparkering må løses i fellesanleggene for forretning- og næringsparkeringen, slik at en kan utnytte den ledige kapasiteten i disse på kveldstid.

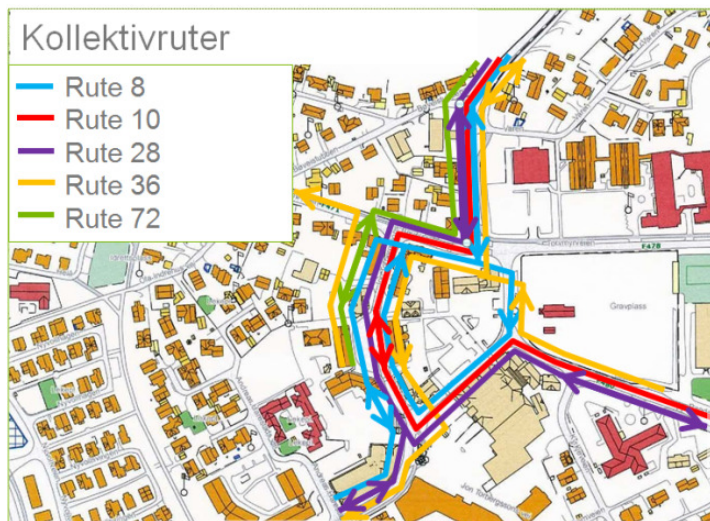
Antall parkeringsplasser for kontor vil variere i forhold til tettheten. Dersom en etablerer 5 kontorplasser pr. 100 kvm, kan en etablere 2,6 parkeringsplasser. Dersom en etablerer 4 arbeidsplasser pr. 100 kvm kan en etablere 2,1 parkeringsplasser. Det legges til rette for generell HC parkering på 5 % i hele planområdet.

Kollektivdekning

Bybane

I kommunedelplanen går det fram at det er et langsiktig mål å reservere areal og legge tilrette for bybanetrase inn i sentrum. Bybaneløsning til Randaberg vil, dersom det er aktuelt, ligge en del år fram i tid før dette kan etableres inn til Randaberg sentrum. Bybanestopp vil være aktuelt i Bøveien/ Torvmyrveien. Områdereguleringsplanen er avgrenset slik at en ikke tar stilling til regulering av denne type anlegg.

Buss



Figur 7 Bussruter i sentrum

Dagens bussruter går i gater i sentrum som kan bli avsatt til gågater i framtiden. Det er klart at kombinasjonsløsninger med kollektivløsninger kombinert med gangtrafikk kan være en løsning for Randaberg sentrum.

Etablering av kollektivruter er et fylkeskommunalt ansvar, og planen foreslår ikke nytt kjøremønster for buss. Ved endring av Jon Torbergssons vei rundt Coop kan denne vegen bli den foretrukne kjøreruten for buss på bekostning av Vistnesveien mellom Torget og Coop. Ved en eventuell stengning av vegen for kirken, kan ny veg gjennom dagens Harestad skole bli bussveg.

8. Reguleringsbestemmelser

Paragraf 1 lister opp formålene, med funksjon, i planen.

Paragraf 2 omhandler fellesbestemmelsene; § 2-1 setter krav om detaljregulering av delfeltene før utbygging. § 2-2 stiller krav om universell utforming, behandling av støy og at uteområdene skal utformes slik at det oppnås god sosial kontroll.

Paragraf 3 omhandler bestemmelser for bebyggelse og anlegg. § 3.1 fastsetter generelle krav til fasadeutforming. § 3-2 omhandler parkeringsdekningen. § 3-3 hjemler byggehøyde på gesimshøyde på inntil 8,5 m og maks mønehøyde på 13 m over gatenivå. § 3-4 fastsetter grad av utnytting i de ulike delområdene, inkl fordelingen mellom sentrumsbebyggelse og bolig. § 3-5 fastsetter kravene til utendørsarealene, der det bl.a. innenfor hvert felt skal opparbeides et minste uteoppholdsareal (MUA) på 30 m² for hver boenhet. Videre skal min 50 % av dette arealet være solbelyst ved vårjevndøgn kl 15:00. § 3-6 omhandler delfeltene for sentrumsformål (områdene S1 – S8). Innenfor disse delområdene tillates privat og offentlig tjenesteyting, kontor, forretning og bolig med tilhørende uteområder og parkering. § 3-7 omhandler området BT – bolig/ tjenesteyting. Tilslutt omhandler § 3-8 kommunehuset (området OPT).

Paragraf 4 omhandler samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Paragrafen sier bl.a. at alle områder skal opparbeides etter teknisk plan godkjent av vegmyndigheten.

Paragraf 5 omhandler grønnstrukturen.

Paragraf 6 omhandler hensynssonene ”frisiktzone” og ”krav om infrastrukturtiltak”. Krav om ifrastrukturtiltak gjelder for ”Bersageltuntomta” der videreføringen av gang- og sykkelvegen fra Kyrkjeveien tilpasses videre utvikling i området.

Paragraf 7 omhandler rekkefølgekravene. Denne stiller bl.a. krav om at ny vegforbindelse mellom Randabergveien og Torvmyrveien må være på plass før veien foran kirken kan stenges (etablering av gågate/ torg), og at utbygging i S6 (Coop) og BT ikke kan finne sted før ny trasé for Jon Torbergssons vei er etablert.

9. ROS analyse

Det ble gjennomført en ROS analyse for planen, den 14.06.11, se vedlegg 05. ROS analysen ble gjennomført som en workshop, der representanter fra Randaberg kommune, Asplan Viak og Brannvesenet var til stede. Andre etater som Fylkesmannen etc. ble invitert, men møtte ikke.

Det ble ikke identifisert risikoelementer av alvorlig art i planområdet. Trafikksikre løsninger ift. myke og harde trafikkanter vil være viktig å sikre i denne, og i påfølgende detaljreguleringsplaner for sentrum.

10. Gjennomføring av planen

Områdereguleringsplanen definerer byggeområder som det må utarbeides detaljreguleringsplaner for å kunne gjennomføre. Randaberg kommune kan tillate oppstart av detaljreguleringsplaner før områdereguleringsplanen er vedtatt, men vil ikke vedta detaljreguleringsplaner i området før områdereguleringsplanen er vedtatt.

Det skal utarbeides et kvalitetsprogram for sentrum som må foreligge før detaljreguleringsplaner kan tas opp til behandling. Kvalitetsprogrammet skal legge føringer for arkitektur og uterom samt miljø og energi i Randaberg sentrum.

Til grunn for utvikling av sentrumsbebyggelse ligger boligsosialt handlingsprogram som er vedtatt/ revidert i forbindelse med revisjon av kommuneplanen. Handlingsprogrammet definerer at utbyggingen av boliger skal skje i rekkefølgen; Goa, Nedre og Øvre Grødem og til slutt sentrum. Handlingsprogrammet tillater ikke boligbygging i sentrum før *etter 2015*. Hvor lenge etter 2015 dette kan skje, avhenger igjen av skolekapasitet. Handlingsprogrammet er forankret og vedtatt i kommuneplanen.

Randaberg kommune har vedtatt et forutsigbarhetsvedtak for utbyggingsavtaler, og vil bruke slike avtaler ved gjennomføring av detaljreguleringsplanene.

Gjennomføring av felles parkeringsløsninger under bakken kan være utfordrende å løse teknisk og økonomisk. I dette ligger at en må få til avtaler som sikrer at større parkeringsanlegg under bakken kan bli gjennomført selv om de ulike utbyggingene har ulik størrelse og vil komme til ulik tid. Dette kan løses på ulike måter.

Frikjøp

Et virkemiddel er frikjøpsordninger for parkeringsplasser. Ordningen går ut på at utbygger betaler et kronebeløp pr. parkeringsplass som må etableres, som følge av parkeringskravet for utbyggingen. Ved en slik ordning står kommunen som utbygger. Kommunen kan få etterbetalt investeringer ved at kommunen etablerer en overkapasitet ved utbygging av et anlegg, og videreselger plasser når ny utbygging etableres. Alternativt kan kommunen fungere som ”bank”, og vil investere i anlegg på et visst tidspunkt. Dette alternativet kan også fungere i

Randaberg sentrum ettersom det pr. i dag er et rikelig antall eksisterende parkeringsplasser i sentrum.

Bruk av frikjøpsordningen muliggjør etablering av felles parkeringsanlegg som erstatning for privat parkering på egen grunn. Ordningen gir mulighet for en planmessig og koordinert utvikling og mer hensiktsmessig bruk av det offentlige parkeringstilbudet og veinettet.

Bruk av utbyggingsavtaler

Utbyggingsavtaler er en avtale mellom kommune og utbygger, og vil bli brukt i Randaberg sentrum for å realisere teknisk og grønn infrastruktur. Kommunen eier mye areal i sentrum, og vil trolig kunne etablere overordnet grønnstruktur, tilsvarende ballfelt og kvartalslekeplass, på kommunal grunn. Det forventes bl.a. bidrag fra utbyggere for opprustning av disse arealene som følge av krav til grønnstruktur i denne planen. Motytelser fra grunneiere, som utbygging av overkapasitet i felles parkeringsanlegg, kan være et alternativ for å komme i mål med utbyggingen. Et annet alternativ er at utbygger gjennom utbyggingsavtale *forskutterer* offentlige parkeringsplasser. Det forutsettes da at kommunen overtar parkeringsanlegget når det er ferdigstilt. I en utbyggingsavtale kan mange ulike modeller for finansiering avtales, og denne opplistingen er ikke uttømmende. Til grunn for innholdet i slike avtaler ligger uansett krav om nødvendighet og forholdsmessighet i forhold til utbyggingen.

11. Innspill fra Coop Mega

I forbindelse med oppstart av planprosessen signaliserte Coop Mega at de har planer om en ny utvidelse av butikken. Da Coop Mega er en stor og viktig næringsaktør, har det i løpet av prosessen vært flere samtaler/møter med Coop og deres konsulent (Asplan Viak AS) for å se på muligheten for å innarbeide deres ønsker/behov i kommunens områderegulering. Asplan Viak har utarbeidet skisser som er presentert i møter, der rådmannen i etterkant har gitt en skriftlig tilbakemelding på forlagene. Prosjektet som er gjengitt nedenfor, er Coops respons på administrasjonens siste tilbakemelding. Teksten nedenfor er hentet fra deres beskrivelse.

COOP Høyland og Jæren SA ønsker med dette å presentere sine planer for utvikling av eiendommen og matvarebutikken i Randaberg sentrum. Forslaget er utarbeidet som et ledd i et innspill til det pågående arbeidet med ny reguleringsplan for Randaberg sentrum. Prosjektet har form av et skisseprosjekt, som er et normalt nivå for illustrasjonsplan til en reguleringsplan.

Det har vært avholdt flere møter med Randaberg kommune, sist den 30.06.2011 med rådmannen og plansjef fra kommunen og representanter for Coop Høyland og Jæren SA og Coop Norge. Hensikten med samarbeidet har vært å utvikle et konsept som ivaretar Coops vitale interesser, men som også i størst mulig grad er i overensstemmelse med kommunens intensjoner i sitt forslag til reguleringsplan for sentrum.

Randaberg Handelslag ble etablert i 1906 og har vært i Randaberg sentrum siden etableringen. Nåværende butikk ble bygget i 1988. COOP Høyland og Jæren SA har planer om en ny utvidelse av butikken i nær framtid eller innenfor en femårs periode. Det er vesentlig for Coop at butikken kan være i drift under byggearbeidene. Den nyere delen av butikken fra 1988 beholdes og det bygges ut mot sør og vest. Den gamle teglbygningen som i dag inneholder et bakeri, anses som bevaringsverdig og beholdes. Øvrige bygninger på eiendommen rives. En ser ikke bort fra at den delen av butikken som beholdes kan erstattes med nybygg i en senere fase.

Foreliggende skisseprosjekt baserer seg på butikkens logistikk, eiendommens muligheter og

forretningens plassering i Randaberg sentrum. En ønsker også å supplere butikkbygningen med boliger i annen og tredje etasje, på butikkens tak, i likhet med situasjonen i dag. Underetasjen utvides til et større parkeringsanlegg, samt nødvendige tekniske rom. Til sammen vil den nye COOP Mega Randaberg få om lag 3.500m² butikkareal.

COOP MEGA

Coop Mega Randaberg vil få en enkel, men robust planløsning, grunnlagt på en erfaringsbasert logistikk. Store mengder varer skal leveres til butikken, plasseres i hyller, velges og betales av kundene som frakter varene hjem. Alt foregår langs en lineær produksjonslinje.

Butikken presenterer seg mot publikum i et felles kommunikasjonsareal utenfor kassene. Dette er kundenes vrimeområde. Det kan ha forskjellige andre aktiviteter som kafé, postdisk, lekeområde for barn og sittebenker. Nødvendig kommunikasjon som innganger, heis og trapp til andre etasjer og kundeservice etc ivaretas her. På grunn av mengden varer som skal bringes hjem av kundene, er det sentralt at tilgjengeligheten til parkeringsplassene er gode og avstandene korte.

Fellesområdet i Coop Mega Randaberg blir nå lagt opp mot den såkalte "Sito-passasjen", som representerer en sentral ganglinje fra torget via den gamle teglbygningen og mot Rådhuset. Eksisterende inngang fra passasjen beholdes, i tillegg etableres en ny inngang på butikkens hovednivå fra sør, med god forbindelse fra kundeparkeringen ved Jon Torbergssons vei. Fasaden åpnes med glass langs hele passasjen og en ser for seg en kafé på butikkens øvre nivå (+ 0,5 meter), med tilhørende utekafé i passasjen på varme dager.

SITO-passasjen

Prosjektet tar sikte på å styrke akse fra torget til rådhuset – den såkalte "Sito-passasjen". Sito-passasjen krever en omfattende rehabilitering og aktivisering. Det foreslås å sanere glasstaket og den midlertidige broforbindelsen til nabobygget. Passasjen vil derved få mer karakter av en smal, men åpen, offentlig gate. Betydelig mer lys vil falle inn og siktlinjene i begge retninger vil bli åpnere og tydeligere. Smauet blir "avprivatisert" - eller offentliggjort. I neste omgang er åpningen mot Coop Megas fellesareal et viktig tilskudd til passasjens aktivitetspotensial. Den planlegges også et leke- og aktivitetsareal i det solrike området ved teglbygningen.

Bygningsmessig ser vi for oss en generell opprusting og reparasjoner. Ved aktiv bruk av materialer, farger og belysning og møblering, kan passasjen få en hyggeligere og en mer tidsmessig karakter. Blant annet foreslås det å lage et spennende spill av lysstriper i gulvet gjennom passasjen. Det vil bli forsøkt å få til et samarbeid med nabobyggets eiere i forbindelse med oppussingen.

Den gamle teglbygningen

Den gamle teglbygningen anses som et verdifullt fornminne, og blir en viktig brikke i omformingen av miljøet i og rundt passasjen. Gjennom dette prosjektet vil teglbygningen få en økt attraksjonsverdi. Bygningen blir igjen frittliggende, fasader blir rehabilitert, gjenmurte dører åpnet. Bygningen brukes i dag som bakeri, i framtiden kan en se for seg andre aktiviteter rettet mot publikum.

Trafikk, parkering og varelevering

Jon Torbergssons vei skal overta funksjonen som en av hovedtrafikkårene for bil til og gjennom sentrum. Det er da naturlig at kundeatkomst med bil, så vel som for beboerne og

varelevering til butikken er fra denne siden.

Kundeparkeringen er fordelt på noen utvendige parkeringsplasser og en større andel plasser i underetasjen i butikken. De utvendige plassene skal dekke det daglige behovet for parkering til butikken, på handledager som fredag ettermiddag og lørdag tas underetasjen i bruk. Parkeringsanlegget har trapp og heisforbindelse til butikkens fellesområde.

I underetasjen finner vi også de private parkeringsplassene til boligene, i tillegg til alle nødvendige tekniske rom tilhørende butikken.

Varelevering til butikken er planlagt slik at varebilene kjører inn i byggets lager ved levering av varer. Likeledes blir alle avfallsstasjoner innvendig.

Boliger

På taket av butikken er det planlagt boliger i to etasjer. Boligene er utformet som to etasjes rekkehus med egne innganger fra taknivå. Det er to felles trapperom med heis ned til gatenivå, en i vest mot gågaten og en i øst i passasjen. Utearealet på taket blir opparbeidet parkmessig som et grønt oppholdsareal. I tillegg vil en større areal ved teglbygningen bli opparbeidet som leke- og aktivitetsareal for boligene.

Det planlegges attraktive byboliger i varierende størrelser for salg.

Talloppgaver

	Antall	Areal
U.et		
Parkering eksist	50 P	1910 m ²
Parkering nye	60 P	2025 m ²
Teknikk		340 m ²
Samlet	110 P	4275 m²

1.et.		
Butikk eksist		1550 m ²
Butikk ny		2600 m ²
Lager		635 m ²
Varelevering		175 m ²
Utvendig P	65 P	
Samlet	65 P	4960 m²

2. og 3. et.		
Boliger eksist	8	660 m ²
Boliger nye	20	3000 m ²
Kontorer næring		380 m ²
Samlet	20	4040 m²

Rådmannens vurdering:

Så langt rådmannen kan se av plan- og bygningsloven, kan Coops innspill til områdereguleringen behandles etter to ulike prinsipper. Der alternativ I innebærer at prosjektforslaget utformes som input til områdereguleringen og tas inn som en detaljert del av områdeplanen (se tekst i kursiv nedenfor), eller som alternativ II, der skisseprosjektet behandles som et ordinært innspill (på lik linje med alle andre private innspillene), men at

påfølgende privat detaljregulering samkjøres med byggesøknaden slik det framkommer i pbl08 § 12-15 (Felles behandling av reguleringsplanforslag og byggesøknad).

Alternativ I:

Plan- og bygningsloven åpner opp for at en privat detaljregulering av enkelte områder kan inngå som en detaljert del av en kommunal områderegulering, og behandles samtidig. Denne detaljreguleringen kan skje parallelt eller i samme prosess. Der detaljreguleringen inngår i hovedprosessen, utformes prosjektforslaget av den private parten som en detaljregulering, som input til områdereguleringen, og tas inn som en detaljert del av områdeplanen.

Grad av detaljering er ikke fastlagt i loven. Dette åpner opp for en betydelig fleksibilitet i forhold til de mange forskjellige situasjoner som ligger til grunn for igangsetting av reguleringsarbeid. Forskjellen på de to reguleringskategoriene er først og fremst at områderegulering brukes av kommunen der mer detaljerte og mer bindende områdevisse avklaringer av arealbruken enn den som ligger i kommuneplanens arealdel, er nødvendig, mens detaljregulering brukes av private og offentlige i større grad for å forbedrede prosjekter.

Det er altså fullt mulig at en områderegulering detaljeres tilstrekkelig til at rammene for byggesøknader er ivaretatt og at detaljregulering derfor ikke er nødvendig. På den annen side kan en detaljregulering være så grovmasket at den bare fastlegger arealbruk, med tilhørende utnyttings- og høydebegrensninger og byggegrenser. Det vil da vanligvis være hensiktsmessig med en tilhørende illustrasjonsplan, men samtidig forutsette at videre detaljering innenfor rammene av plan med bestemmelser skal gjøres i byggesøknaden. (Fritt etter Miljøverndepartementets Reguleringsplanveileder til pbl08).

Som det framgår av loven og veilederen, kan ulike løsninger velges. Det som imidlertid er klart, er at dokumentasjonen/detaljeringsgraden må være tilstrekkelig som beslutningsgrunnlag. Selv om skisseprosjektet gir et godt bilde av hva Coop ser for seg av videre utbygging, oppfyller framlagte skisse, etter rådmannens vurdering, imidlertid ikke lovens krav til dokumentasjon/redegjørelse.

Delområde S6 ligger sentralt ved torget og har, etter rådmannens vurdering, ett av de største utbyggingspotensialene innenfor planområdet. Den videre utviklingen/utbyggingen av området er etter rådmannens vurdering, derfor for viktig til bare å behandles som en ordinær byggesak der innsyn og medvirkning er vesentlig mindre enn i en plansak. Hvis prosjektskissen skal behandles etter alternativ I, må formkravet være oppfylt før planforslaget legges ut til offentlig ettersyn, dersom kravet om etterfølgende detaljregulering skal frafalles for delområde S6.

Rådmannen har i hele prosessen vist til føringene for planarbeidet som ligger i kommunedelplanen. Der heter det bl.a. at overflate parkeringen skal reduseres og at *”Bebyggelsen skal fremme gode gate- og uterom, og ta vare på og utvikle eksisterende landsbybilde.”* (jf. kommunedelplanens bestemmelse § 3.1). Dette innebærer f.eks. at etablering og utvidelse av handelsvirksomhet skal forholde seg til kvartalstrukturen og at lukkede fasader mot tilliggende gater ikke er tillatt.

Fra rådmannens side har det vært viktig å poengtere at det skal etableres en likeverdig inngang også fra Vistnesveien slik at Mega ikke lukker seg mot torget/sentrum. Etter rådmannens vurdering viser framlagte skisse at *”Sito-passasjen”* har potensiale til å kunne utvikles til et attraktivt område i tråd med rådmannens føringer. Det vil i denne sammenheng

også være viktig å se på utformingen av denne og inngangen fra Vistnesveien ved en ev senere utbygging (som skissert i beskrivelse fra Asplan Viak/Coop).

Coop har i møter med kommunen framholdt viktigheten av et tilstrekkelig antall overflate parkeringsplasser (minimum 50). Coop har videre framholdt at de oppfatter mye av dagens parkering som fremmedparkering fra omkringliggende næringsareal. I følge kommunens arkiv er det gitt rammetillatelse (med dispensasjon) til ”bygg A og B/Vistnesgården” i PS HNK-sak 16/04. Tiltakshaver søkte bl.a. om dispensasjon fra parkeringsdekningskravet, men denne ble ikke innvilget. Ihht. norm i kommuneplanen var kravet på søknadstidspunktet på 112,5 p-plasser, mens prosjektet hadde en dekning på 105. Underdekningen på 7,5 p-plasser skulle kjøpes i ”bygg D/Coop landbruk” som på det tidspunktet, var under planlegging. I DS HNK-sak 26/05 (jf. PS HNK-sak 66/04) ble det gitt rammetillatelse til ”Coop landbruk”. Prosjektet hadde et parkeringskrav på 28 plasser. Innsendte tegninger til rammesøknaden viser 32 p-plasser. Dette gir en total underdekning på 3,5 (4) p-plasser. Etter rådmannens vurdering vil ikke en så marginal underdekning (2,8 %) utgjøre en vesentlig fremmedparkering hos Coop Mega.

I forslag til reguleringsplan er Jon Torbergssons vei oppgradert til mulig framtidig hovedgate i sentrum. Dette medfører at en av trafikksikkerhetsmessige årsaker, ikke kan opprettholde dagens parkeringsplass utenfor ”Vistnesgården” slik den er opparbeidet (rygging rett ut i veien). Reguleringsforslaget viser fem langsgående parkeringsplasser i stedet for åtte som i dag. Videre er tre av dagens fem, gjesteparkeringsplassene uten for ”Coop landbruk” regulert bort pga vegoppgraderingen. Da denne endringen ville ha forsterket underdekningen ytterligere (jf. parkeringskrav fra 2004), har rådmannen foretatt en beregning av antall parkeringsplasser etter foreslåtte krav. Beregningen viser at ”Vistnesgården” vil ha en overdekning på én parkeringsplass, og ”Coop landbruk” vil ha en overdekning på seks parkeringsplasser.

I reguleringsbestemmelsen § 3-2 (Parkeringskrav) åpnes det opp for inntil 20 plasser innenfor delområdet S6, der fem av disse skal være HC-plasser. I denne sammenheng er det særlig viktig å hensynta ”Landsbylegens” behov for HC-plassene. Framlagte skisser viser at eiendommen vil ha et restareal etter at utbyggingsbehovet og parkeringsdekningen er oppfylt. Kommunen kan i en overgangsfase (fram til videre utbygging av eiendommen) vurdere om det kan/bør gis midlertidig dispensasjon fra reguleringsbestemmelsen slik at dette arealet kan brukes til parkering. I denne vurderingen vil det fra rådmannens side være viktig å belyse om en slik midlertidig dispensasjon vil uthule planens intensjon om å få parkeringen i anlegg. I forbindelse med høringen av mulighetsstudiet var nettopp dette temaet i flere av innspillene. Fra administrasjonens side er det viktig at den interne trafikkløsningen som planlegges, er trafikksikker. Trafikksikkerheten må, etter rådmannens vurdering, arbeides videre med i detaljprosjekteringen.

I § 3-5 (Utendørsareal) heter det at *”Innenfor hvert felt skal det opparbeides MUA, minste uteoppholdsareal, på 30 m² for hver boenhet, i tillegg til private utearealer. ¾ av uteoppholdsarealet skal ligge på terreng, resten kan være på tak eller felles terrasse.”* Rådmannen kan ikke se av framlagte prosjekt om dette er oppfylt.

Reguleringsplanen åpner opp for en maks utnyttelsesgrad av S6 på 13.000 m² BRA. Hvorav det for bygningsmassen gjelder at min 60 % skal være sentrumsbebyggelse og maks 40 % bolig. I bruksarealet (her; 13.000 m²) inngår også overflateparkeringen. Coops foreslåtte utnyttelse av eiendommen må derfor ses i sammenheng med naboeiendommen (Randabergveien 372). Kommunen vil ikke kunne ta stilling til om Coops ønsker (gjelder særlig boligdelen) kan realiseres før en samlet areal-/talopp-gave er lagt fram. Kommunen må

bl.a. også ta stilling til om det er ønskelig med en så høy boligandel på en så sentral tomt da næringsdrivende melder om manglende næringsarealer i sentrum.

I § 3-3 (Byggehøyder) heter det at ” *Det tillates en gesimshøyde mot gate på inntil 8,5 meter over gatenivå. I tillegg kan det legges en loftsetasje, fortrinnsvis i skråtak eller i tilbaketrukket loftsetasje med maks mønehøyde på 13 meter.*” Rådmannen kan ikke se av framlagte prosjekt om dette er oppfylt.

Foreslått arkitektur bryter vesentlig med dagens sentrum. Da store deler av sentrum ble bygget for ca 20 år siden, framstår dette i dag som relativt enhetlig. Etter rådmannens vurdering skal det ikke bygges kopier av datidens postmoderne arkitektur, men prosjektet må ligge innenfor kommunedelplanens bestemmelse § 3.1. (Bestemmelser for alle byggeområder - ”*Nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende, utformes i samspill med omgivelsens karakter og form.*”) Dette er fulgt opp i reguleringsbestemmelsenes § 3-6 (Sentrumsformål) der det bl.a. heter at ” *Bebyggelsen skal ha bygningsformer, volumer og materialvalg tilpasset omgivelsene.*” Beskrivelsen som følger prosjektet, må si noe om dette samspillet.

Rådmannen deler Asplans vurderinger knyttet til den gamle teglbygningen (bakeriet). Da sentrum har få nyere tids kulturminner, vil det fra kommunens side være ønskelig å ta vare på bygget og å videreutvikle bruken av det.

Alternativ II:

I pbl08s § 12-15 (Felles behandling av reguleringsplanforslag og byggesøknad) heter det at ”*Dersom kommunen og den private part finner det hensiktsmessig kan søknad om byggetillatelse behandles felles med privat forslag om reguleringsplan. I slike tilfeller gjelder reglene for reguleringsplaner om varsling, uttalelsesfrist, adressat for uttalelsene og saksbehandlingsfrister for begge vedtakene. Avgjørelsen av plansaken og byggesaken fattes i egne vedtak.*”

Dersom denne paragrafen legges til grunn for videre behandling av Coops utbyggingsplaner, kan Coop igangsette arbeidet med detaljregulering/byggesøknad når områdereguleringen er første gangsbehandlet. Innsendte skisse vil da, fra kommunens side, behandles som et ordinært innspill til områdeplanen og videre detaljering fra Coops side kan utsettes til byggesøknaden. Da saksbehandlingsreglene for reguleringsplaner skal legges til grunn også for byggesøknaden, vil dette sikre offentlig debatt omkring utviklingen av delområdet.

Konklusjon:

Rådmannen anbefaler at planen legges ut til offentlig ettersyn med minimum 6 ukers frist for uttalelse etter pbls § 12-10.

Rådmannen anbefaler at behandlingsalternativ I legges til grunn for Coops skisseprosjekt.

Før reguleringsplanen sendes på høring, må Coops skisseprosjekt vise hvordan prosjektet forholder seg til reguleringsbestemmelsene/planbeskrivelsen og forutsetninger som ligger til grunn fra kommunedelplanen for sentrum, og om det ev foreligger avvik og hvordan disse er tenkt løst i samsvar med rådmannens vurdering.

Tjenesteområdesjef: Anne-Kristin Gangenes, plan- og forvaltningssjef

Hvilke planer har dette konsekvenser for:

Områderegulering for Randaberg sentrum øst

Områderegulering for Randaberg sentrum nord

Særutskrift:

Coop Mega / Asplan Viak AS

Saksbehandler for videre oppfølging

... &&& Sett inn saksutredningen over (ikke slett denne linjen) &&&