



RANDABERG KOMMUNE KOMMUNEPLANEN PLANBESKRIVELSE

SEPTEMBER 2018

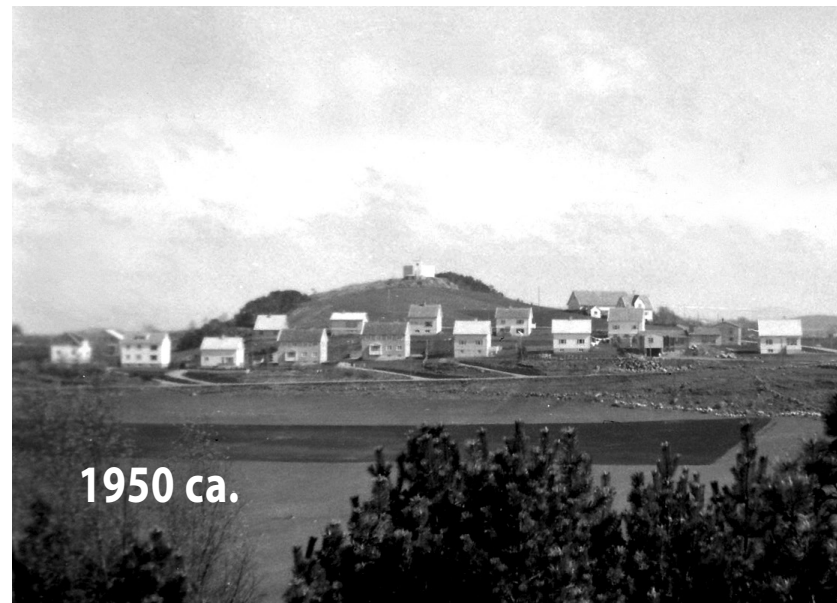


A scenic view of a coastal town with a large body of water in the background and a white building with a red roof in the foreground. The text is overlaid on a green rectangular background.

- RANDABERG, VÅR FAGRE BYGD, MED
GRØNE VOLL OG VANGAR. BLÅE HAV
MED ØY OG SKJÆR LIGG RUNDT...

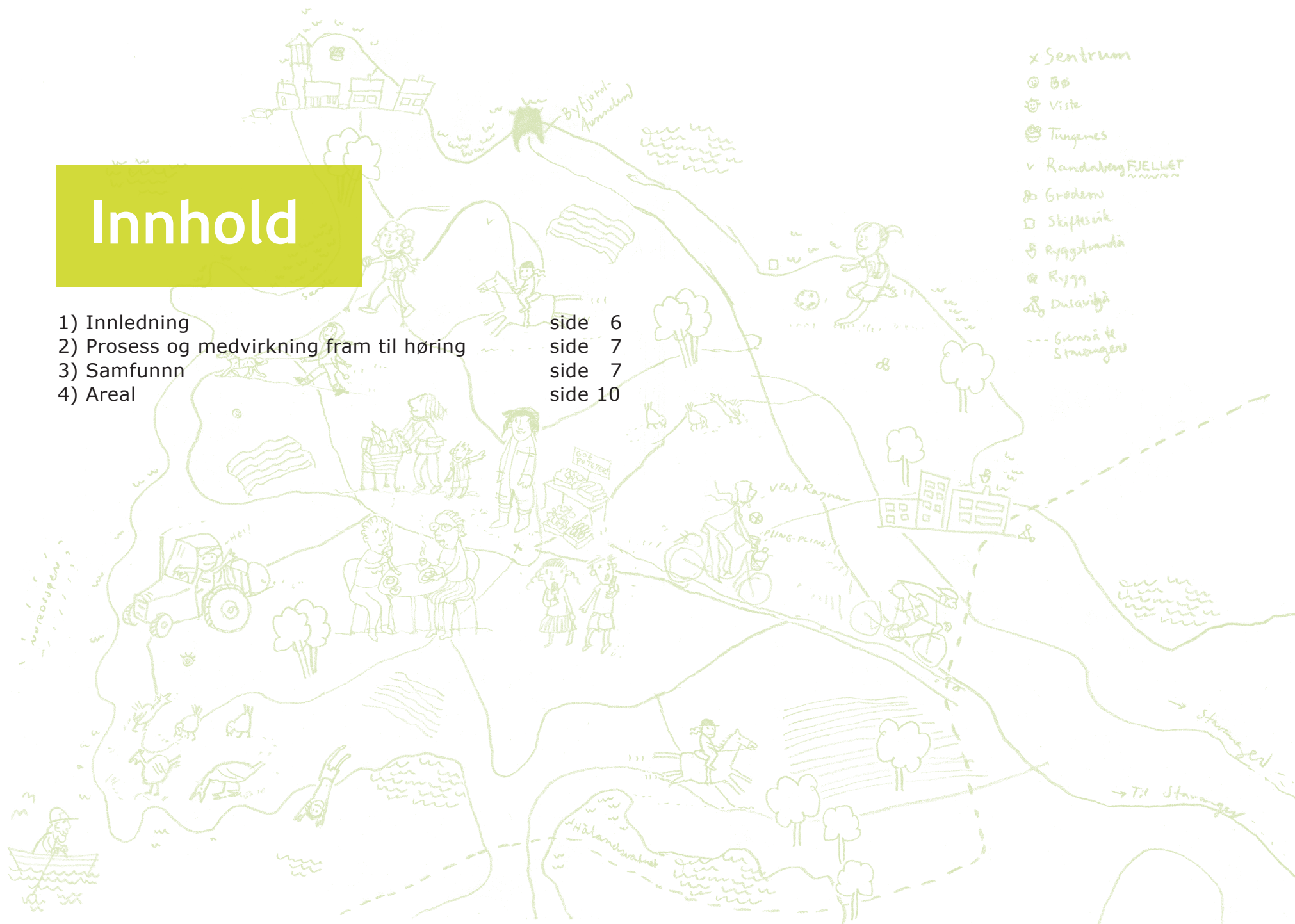
RANDABERG KOMMUNE
KOMMUNEPLANEN
PLANBESKRIVELSE

SEPTEMBER 2018



Innhold

- | | |
|---|---------|
| 1) Innledning | side 6 |
| 2) Prosess og medvirkning fram til høring | side 7 |
| 3) Samfunn | side 7 |
| 4) Areal | side 10 |



- x Sentrum
- ⊙ Bø
- ☼ Viste
- ☺ Tungenes
- ✓ Randaberg FJELLET
- ⊗ Grodem
- Skiftesvik
- ♣ Ryggstanda
- ⊗ Rygg
- ♣ Dusavikja
- Grenså til Stavanger

1) Innledning

De største endringene i kommuneplanen for 2018-2030:

- Satsing på folkehelse:
 - Bedre trivsel og psykisk helse
 - Levende nærmiljø
 - Smarte og nyttige løsninger
- Tre nye langsiktige mål:
 - Aktiv landsby
 - Attraktiv landsby
 - Inkluderende landsby
- Mål om 1 % befolkningsvekst per år i snitt (ned fra 1,2 %).
- Mål om nullvekst i personbiltrafikken.
- Større fokus på gode uterom.
- Endring av langsiktig grense landbruk på Grødem.
- Utvidelse av næringsområdet på Randabergsletta.
- Større fokus på jordvern og økt arealutnyttelse.
- Akvakulturområde ved Alstein.
- Sjøområdene er med i planen.
- Flere nye faresoner og hensynssoner.
- Flere kvalitetskrav for utbygging.

Videre i dette dokumentet får du en kort oppsummering av planprosess, samt medvirkning og en beskrivelse av

viktige nye momenter i planen. Alt nytt er ikke oppsummert eller beskrevet fullt ut i beskrivelsen under.

Det er nødvendig å lese samfunnsdelen, plankartet og planbestemmelsene sammen med planbeskrivelsen (og ev. vedlegg) for å få et fullstendig bilde av planen.

I tillegg viser planbeskrivelsen til følgende saker, som følger planbeskrivelsen til høring:

- Orienteringssak om kvikkleire
- Sak om akvakultur, med vedlegg
- Sak om befolkningsvekst, med vedlegg
- Sak om langsiktig grense for landbruk
- Sak om næringsområde ved Randabergsletta
- Sak om satsingsområder, med vedlegg
- Sak om sentrumsutviklingen
- Sak om utfylling i Mekjarvik til næringsområde og kai

**VIL DU SE ALLE
DETALJENE?**
På hjemmesiden vår,
Kommuneplanen/
Samfunnsdelen
finner du alle detaljer.

2) Prosess og medvirkning fram til høring

Proessen startet i slutten av 2015 med varsel om oppstart av kommuneplanarbeid og ved høring og offentlig ettersyn av planprogram for planen. Planprogrammet ble fastsatt i 2016.

I en tidlig fase av arbeidet ble barn og unge invitert til å komme med innspill til kommuneplanarbeidet og generelt til hvordan de ville ha det i kommunen og på skolen. I begynnelsen av arbeidet gikk kommunen inn i samarbeid med fylkeskommunen og andre kommuner om et kartleggings- og utviklingsarbeid om nærmiljø og folkehelse.

Randaberg gikk inn i samarbeidet som en del av kommuneplanarbeidet. Et av målene har vært å få kunnskap om hvordan unge bruker nærmiljøet og hvordan de ønsker at det skal være i framtiden. Foreløpige resultater er lagt til grunn i planen.

Planprogrammet for kommuneplanen la opp til relativt få vesentlige arealendringer. Det ble lagt opp til bred medvirkning og samskaping for valg av nye satsingsområder i

samfunnsdelen. Det ble lagt ut forslag om syv ulike satsingsområder som skulle bli til tre. Alle fikk være med på å foreslå hvilke tre som skulle stå igjen. Det ble hengt opp plakater, sendt ut brev, lagt ut skjema på hjemmesiden og invitert til idéverksted med alle kommunens foreninger og lag. Dessverre ble verkstedene avlyst på grunn av svært få påmeldte. De nye satsingsområdene ble vedtatt våren 2017.

Kommuneplanutvalget har vært politisk styringsgruppe for planen. Utvalget har tatt flere prinsippavklaringer underveis i prosessen. I tillegg har det vært holdt idéverksted, arbeidsmøter, studietur og seminarer om ulike tema.

3) Samfunn

Kommuneplanens samfunnsdel er i stor grad endret siden kommuneplanen fra 2009.

Planen er bygd opp om tre hoveddeler:
1) visjonen, 2) langsiktige mål, og 3) folkehelsesatsing.

Tiltak er tatt ut av planen, slik at samfunnsdelen er et mer strategisk element. Det blir lagt opp til at kommuneplanens handlingsdel skal følges opp gjennom en egen handlings- og økonomiplan.

3.1) Visjonen

Randaberg holder på visjonen «Sammen skaper vi den grønne landsbyen».

Visjonen viser til at Randaberg skal videreføre tradisjonelle verdier, og stå trygt på egne kvaliteter. Basert på en idémyldring i kommuneplanutvalget er kvalitetene og verdiene kommet tydeligere fram.

Visjonen er koblet tettere mot samskaping, og det at vi må skape noe i felleskap for å forme et godt samfunn.

I den nye planen er det gjort mer tydelig hva det grønne i visjonen handler om: miljø, klima, friluftsliv og matproduksjon.

Til slutt er det laget en arealstrategi med 8 viktige punkt for hvordan Randaberg vil forme en moderne landsby.

3.2) Tre langsiktige mål

For å bygge opp under visjonen lanserer samfunnsdelen tre nye langsiktige mål: aktiv, attraktiv og inkluderende landsby.

- En aktiv landsby tar aktive grep om samfunnsutviklingen.
- En attraktiv landsby er god å leve, jobbe og være til i, og komme på besøk til.
- En inkluderende landsby gir muligheter for at alle kan delta i og bidra til det gode samfunnet.

Under hvert langsiktige mål er det beskrevet mer om hvordan vi ønsker å styre, og hva som er viktigst å jobbe med nå.

Målene handler om hvordan Randaberg skal møte framtidens samfunnsutfordringer og hvordan vi ønsker å utvikle Randaberg.

3.3) Bedre folkehelse

For å møte mange av de utfordringene Randaberg står overfor, er et av de viktigste grepene i samfunnsdelen å styre tydelig mot bedre folkehelse.

Men folkehelse kan handle om mye, og det er valgt ut tre satsingsområder:

- Bedre trivsel og psykisk helse
- Levende nærmiljø
- Smarte og nyttige løsninger

Under hvert satsingsområde er det 3-4 strategier for å følge opp satsingsområdene.

Satsingsområdene er blant annet basert på folkehelsekartleggingen, levokårsanalyse, nasjonale føringer for folkehelsearbeidet og grundig arbeid i kommunens eget folkehelseforum.

Det har blitt invitert til bred medvirkning i valg av satsingsområder. Innspill og forslag er oppsummert i sak 13/17 i kommuneplanutvalget den 27. april 2017.



4) Areal

Generelt om bolig

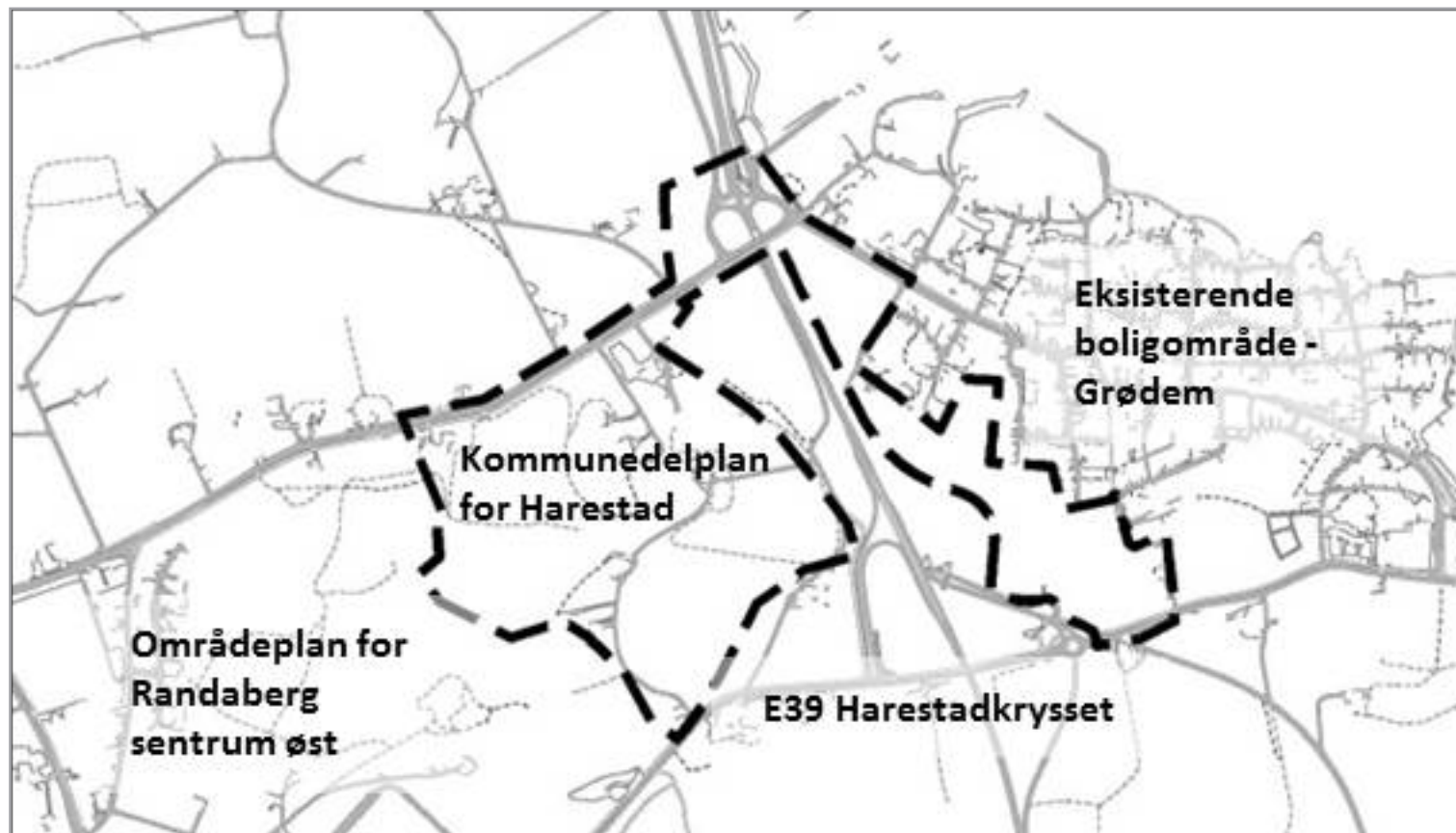
Hovedgrepet i forhold til bolig er å ikke legge ut nye områder, unntatt mindre justeringer der omforming er aktuelt. Randaberg har allerede satt av nok boligareal for å dekke behovet fram til 2030.

Ved å holde på de allerede vedtatte områdene, vil kommuneplanen fungere bedre som styringsverktøy for utviklingen. Dette er viktigere for Randaberg enn for en del andre kommuner, som ikke har mål om å begrense befolkningsveksten.

Det er alltid en viss risiko for at noen områder ikke lar seg realisere som planlagt, eller at utviklingen tar lenger tid av ulike grunner. Derfor skal Randaberg vurdere å sette av små reserveområder for bolig i kommunedelplan for Harestad.

Kommunedelplan for Harestad

Kommunedelplan for Harestad pågår parallelt med



kommuneplanen. Innenfor området blir det vurdert plassering av barnehage, teknisk lager, ny trafostasjon for Randaberg, grøntstruktur og mulig reserveområde for bolig.

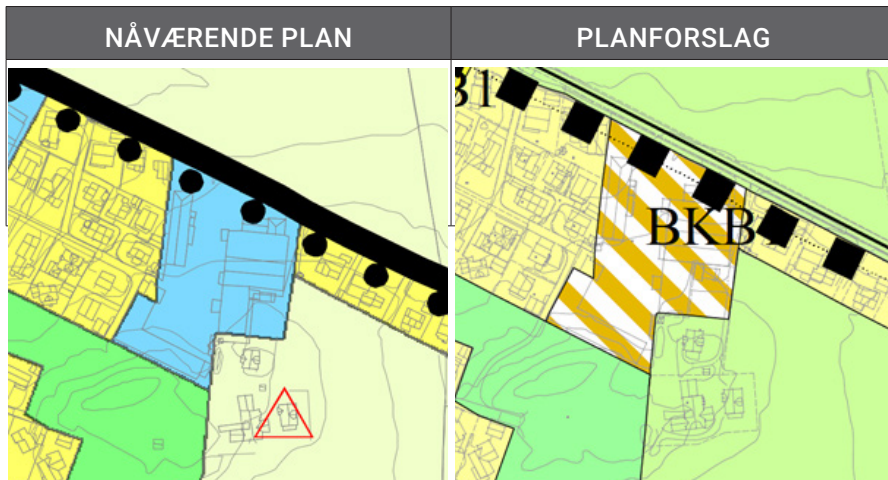
4.1) Arealbruksendringer med konsekvensutredning og ROS

Nye arealformål i kommuneplanen er nærmere vurdert i et eget dokument for risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) og konsekvensutredning (KU). Her er en oppsummering av disse områdene.

BKB1 (Score-tomten)

Skifte av næringsområde inntil nåværende boligområde preget av villabebyggelse.

Dagens formål: Næring.
Nytt formål: Kombinert formål - bolig og næring. Nærhandel med bruksareal på inntil 1000 m².
Størrelse: 7,8 dekar.



BB1 (Kiwi-tomten)

Endring fra dagligvarehandel til boliger ifm. nytt areal for dagligvarehandel i BKB1 (området nevnt tidligere).

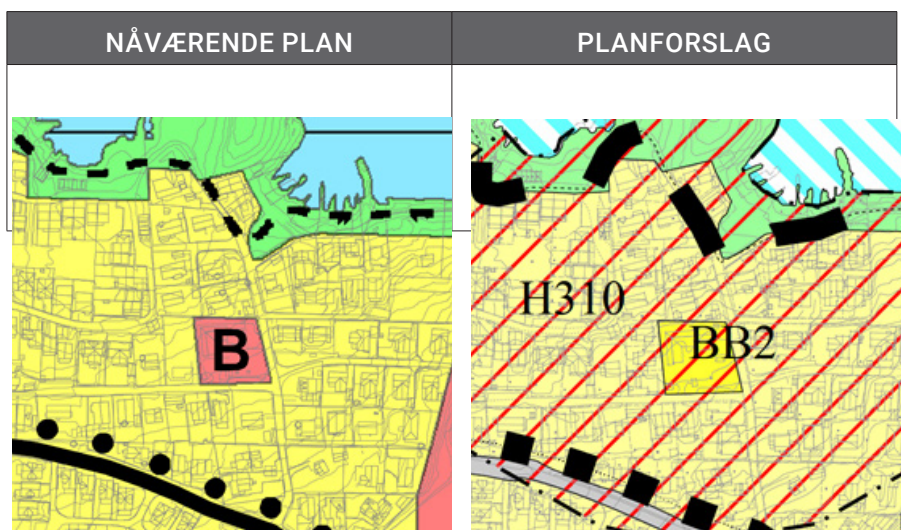
Dagens formål: Næring
Nytt formål: Bolig
Størrelse: 2,3 dekar



BB2 (Grødem barnehage)

Grødem barnehage er nedlagt. Området endres til bolig.

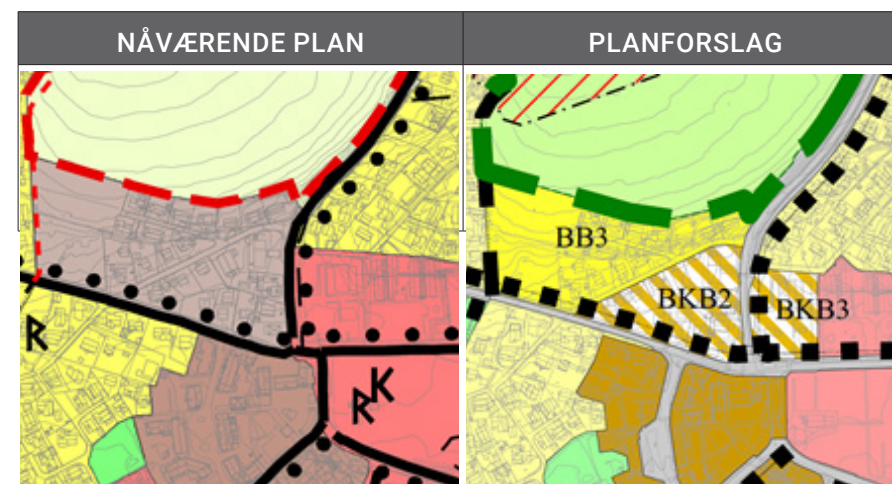
Dagens formål: Offentlig
Nytt formål: Bolig
Størrelse: 1,9 dekar



BB3, BKB2 og BKB3 (Sentrum Nord)

Endring fra eneboligbebyggelse, ubebygde tomter og næringseiendommer til boligblokker. Mulighet for noe næring og noe detaljhandel langs Tungenesveien og Bøveien. Områdene er allerede under regulering, i et samlet område i pågående planarbeid med områdeplan for Randaberg sentrum nord. Endringen behandles her for å få vist framtidig plansituasjon i kommuneplanen. I tillegg til ROS-analysen og KU, er området nærmere omtalt i 13/18 i kommuneplanutvalget i 08.03.2018.

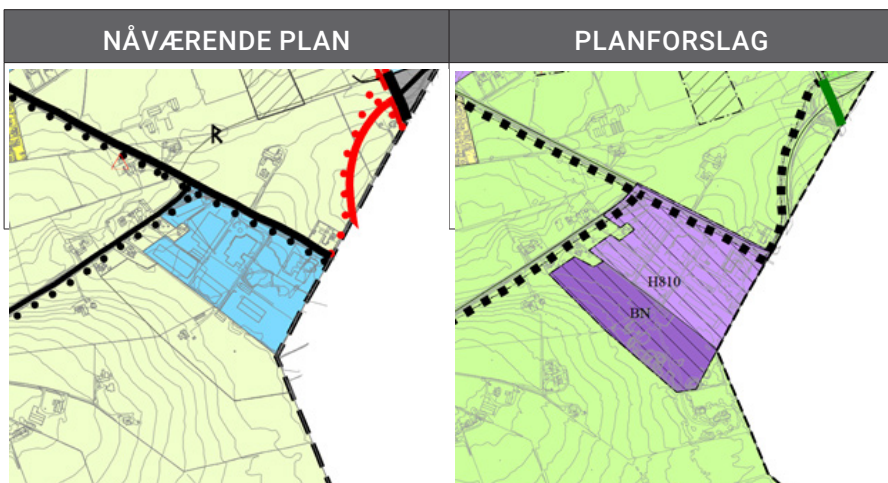
Dagens bruk: Bolig, kombinert bolig/næring, og forsamlingshus
Dagens formål: Sentrumsformål og offentlig tjenesteyting
Nytt formål: Bolig og kombinert bolig/næring/forsamlingshus
Størrelse: 46,5 daa (cirka)



BN1 (Utvidelse av næringsområde ved Randabergsletta)

Utvidelse av eksisterende næringsområde ved Randabergsletta. Det er stilt krav om samlet regulering av hele området gjennom sone H810. Det er også rekkefølgekrav om etablering av trafikksikker adkomst før ny bebyggelse kan tillates. Foruten ROS-analysen og KU er området også nærmere omtalt i sak 14/18 i kommuneplanutvalget i 08.03.2018.

Dagens formål: LNF
Nytt formål: Næring
Størrelse: 37,6 dekar

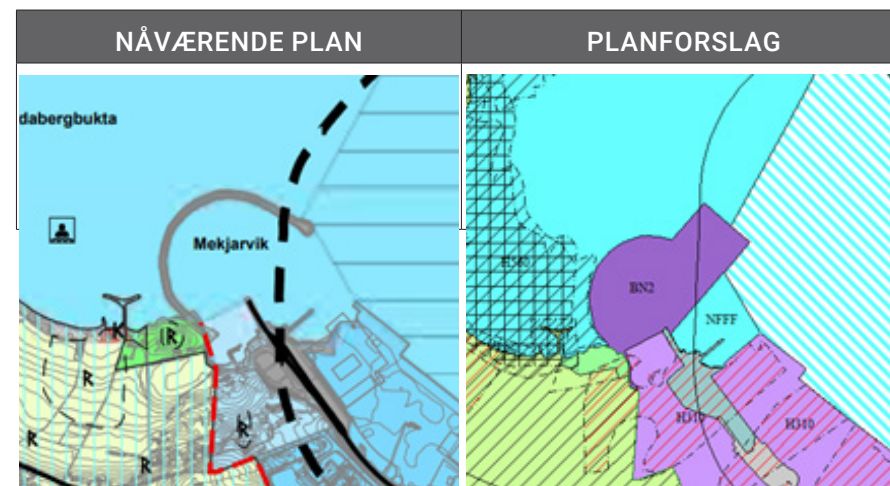


BN2 (Utvidelse av næringsområde i Mekjarvik)

Nytt havne- og næringsområde ved Mekjarvik. Utfylling innenfor moloen og etablering av dypvannskai utenfor moloen. I tillegg til ROS-analysen og KU er området også beskrevet i sak 33/18 fra kommuneplanutvalget 6.9.18.

Før andregangsbehandling av kommuneplanen kreves det en enkel analyse om Randabergstranden sin topografi vil bli berørt pga. endrede strømforhold ved utbygging av kai, jf. KPU-vedtak 33/18.


Dagens formål: Områder for vern av sjø og vassdrag/
ankringsområde
Nytt formål: Næring
Størrelse: 75 dekar



VA (Havbruksområde ved Alstein)

Etablering av ny akvakulturlokalitet ved Alstein. Rundt området er det satt av en sikringssone (H190) for ankring av anlegget. Saken om akvakultur var på høring som midlertidig dispensasjon fra kommuneplanen i 2016. Søknaden ble avvist og saken behandles nå i kommuneplanen. I tillegg til ROS-analysen og KU, er området også beskrevet i sak 21/18 fra kommuneplanutvalget 19.04.2018.

Dagens formål: Ingen
Nytt formål: Akvakultur
Størrelse: 350 dekar

NÅVÆRENDE PLAN	PLANFORSLAG
INGEN	



Oppsummering fra ROS-analyse og KU

Det er krav om regulering og detaljerte ROS-analyser av alle de nye områdene på land i kommuneplanen som skal følges videre opp av kommunen gjennom plan- og bygningssloven. For BB3, BKB2 og BKB3 (Sentrum Nord) og BN1 (utvidelse av næringsområde ved Randabergsletta) og BN2 (Utvidelse av næringsområde ved Mekjarvik) er det behov for egne konsekvensutredninger til reguleringsplan.

For VA (akvakulturanlegg ved Alstein) må saken konsekvensbehandles etter akvakulturloven, vurderes for konsekvensutredning og behandles etter andre sektorlover. Det er ikke kommunen som er vedtaksmyndighet for akvakulturanlegg.

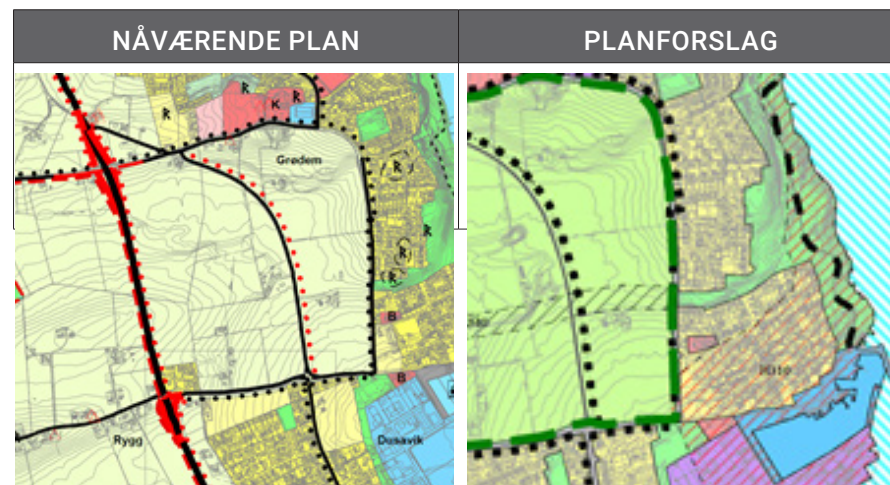
Samlet innebærer de nye områdene relativt lite risiko og lite negative konsekvenser. Det er i praksis bare BN1, BN2 og VA som er nye i form av at de ikke er bebygd fra før. Det er også disse områdene som har størst konsekvenser. BN1-området har ulemper blant annet i forhold til landbruk og nærmiljø.

Forholdet til nærmiljøet kan forbedres ved god utforming i reguleringsplan. BN2-området har ulemper for naturmangfold, landskap, kultur og friluftsliv. Akvakulturanlegget har risiko for negative konsekvenser, særlig i forhold til lakselus, rekefiske og rømming av laks. Valg av teknologiske løsninger og endelig størrelse og utforming av anlegget vil sannsynligvis ha stor betydning for følgene av anlegget. Dette er forhold som ikke er kjent for kommuneplanen. Det kan aksepteres noe risiko når et endelig vedtak uansett tas gjennom andre lovverk og prosesser enn kommunens egne.

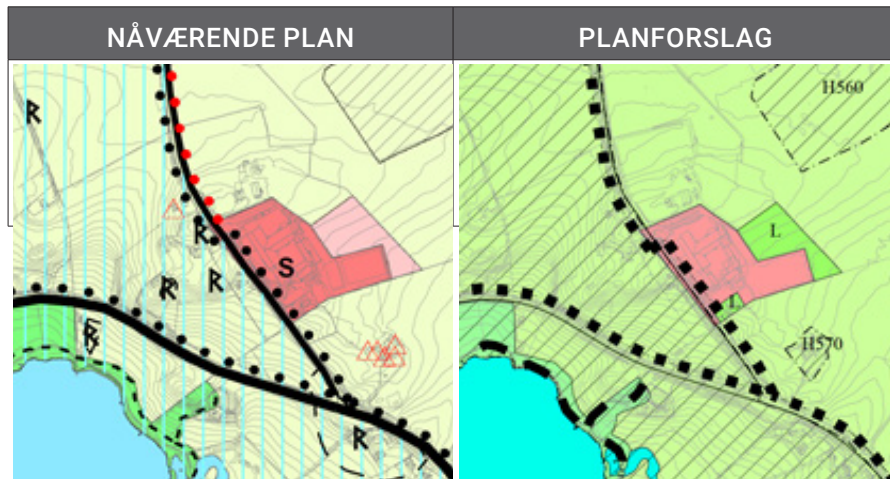
4.2) Andre arealendringer og soner

4.2.1. Andre endringer i arealdelen:

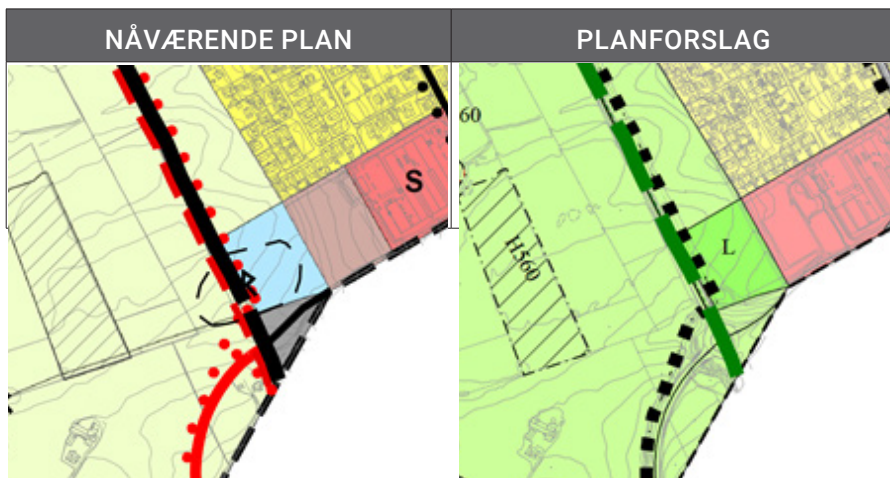
Langsiktig grense for landbruk er endret, som en viktig del av Randabergs grep om jordvernet. I kommuneplanen fra 2009 går grensen langs E39. I planforslaget er den flyttet øst til Fjellheimveien. Endringen betyr at Randaberg må legge opp til en framtidig utvikling der området ikke tas i bruk til utbygging. Grepet følges opp ved at kommuneplanbestemmelsene åpner for god arealutnyttelse. Endringen av langsiktig grense er omtalt i sak 5/18 i kommuneplanutvalget 25.01.2018. Kartet under viser også ny hensynssone for grøntstruktur, for framtidig turveitrasé over ny bro på E39 (Smiene-Harestad) og over til turnettet langs kysten på Grødem.



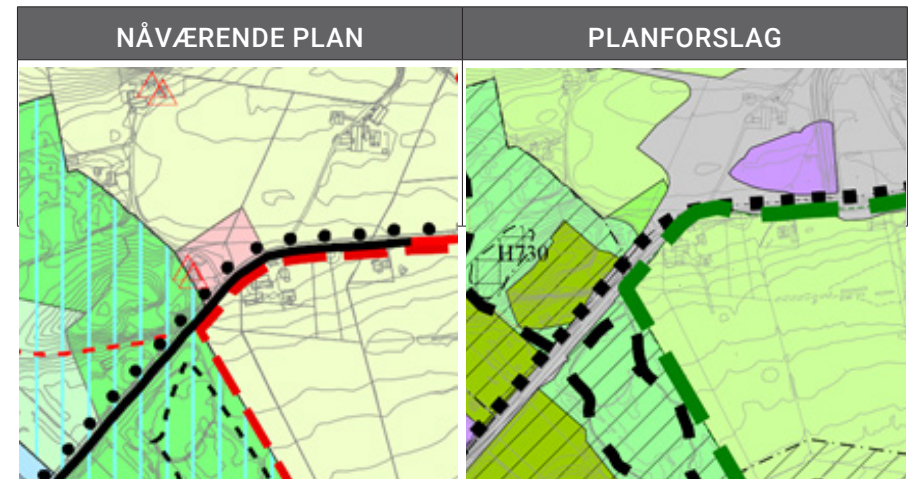
Tidligere offentlig areal rundt Goa skole som ikke skal brukes i planperioden er satt av til LNF.



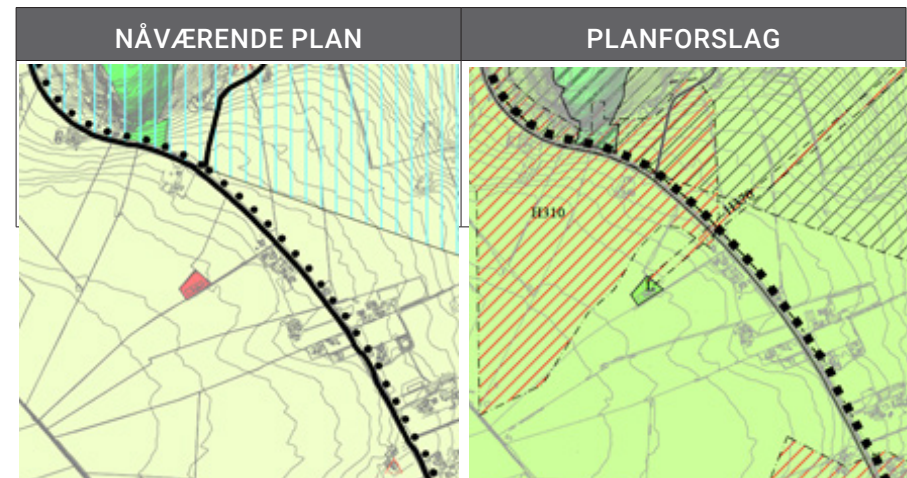
Næringsareal som ikke lar seg benytte etter bygging av nytt Finnestadkryss er satt av til LNF.



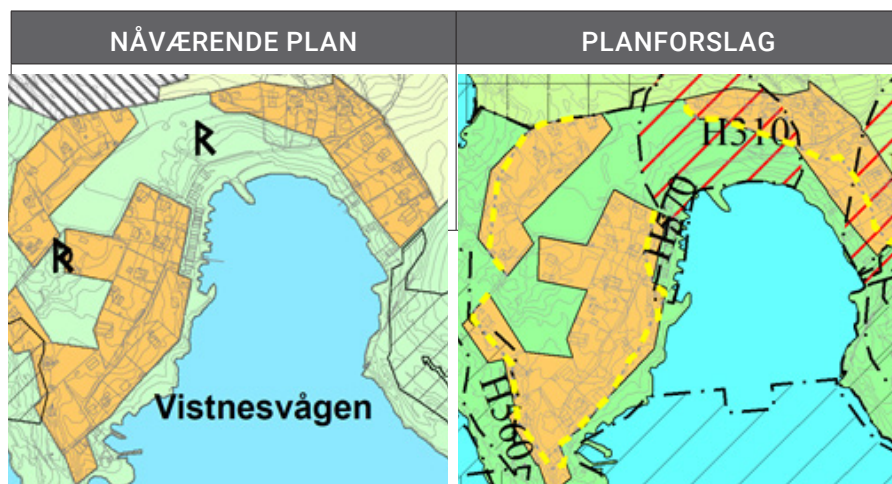
Del av tidligere offentlig område som er igjen etter regulering av Harestadkrysser er satt ut til LNF.



Trafostasjonen er lagt om til LNF i forbindelse med at det skal lages ny trafostasjon i Randaberg innen åpningen av Rogfast. Plassering av ny trafostasjon behandles i kommunedelplan for Harestad.



Hyttefeltet i Vistnesvågen har fått tegnet inn byggegrense mot 100-metersbeltet langs sjø. For kommuneplanen ellers er formålsgrensene for bebyggelse og anlegg definert som byggegrense der det ikke er angitt noe annet i reguleringsplan. Hensikten med byggegrensen er å ikke tillate ev. bygging vesentlig lenger mot friområdet enn for dagens bebyggelse.

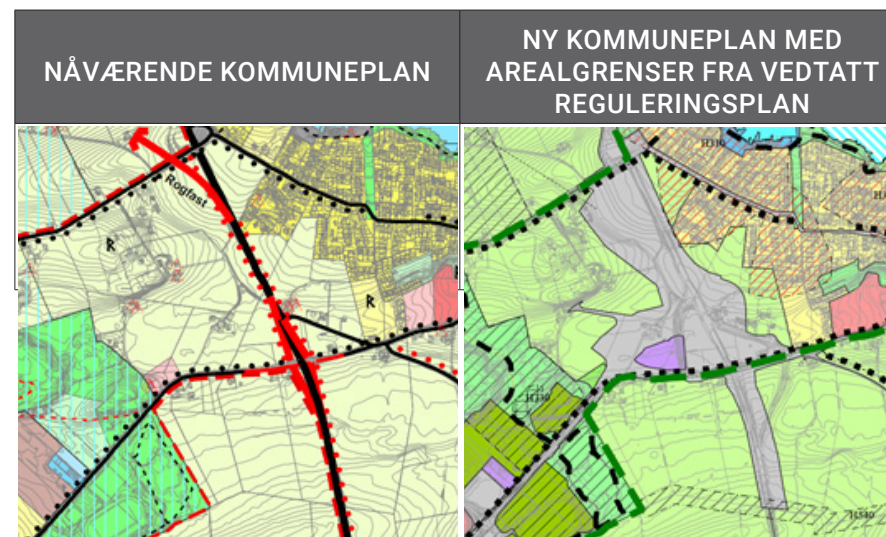


Sjøarealene er generelt satt av til NFFF (natur, fiske, ferdsel og friluftsliv). Dette tillater i praksis dagens bruk i området. Området kan også brukes til forsvarets øvelser, jf. temakart på side 21. Farledene for skipsfart og ankrings- og riggområder fra forrige kommuneplan er videreført.

4.2.2. Tekniske justeringer

Plankartet er oppdatert i tråd med nye tegneregler. Arealformål og grenser er justert i tråd med vedtatte reguleringsplaner.

Noen steder har endringene stor effekt i plankartet. Under er det vist et eksempel fra Harestadkrysset på en allerede vedtatt plansituasjon som kan fremstå som noe nytt, men som ikke er på høring som del av kommuneplanen.



Området «S5» ble i detaljregulering satt av til bolig/forretning/kontor, og bestemmelsene tillater service. Intensjonen har alltid vært at området skal ha sentrumsformål, slik som i nåværende kommuneplan, kommunedelplan for sentrum og i områderegulering for sentrum. Det overordnede formålet er derfor videreført i ny kommuneplan, uten at formålet er behandlet som «framtidig».



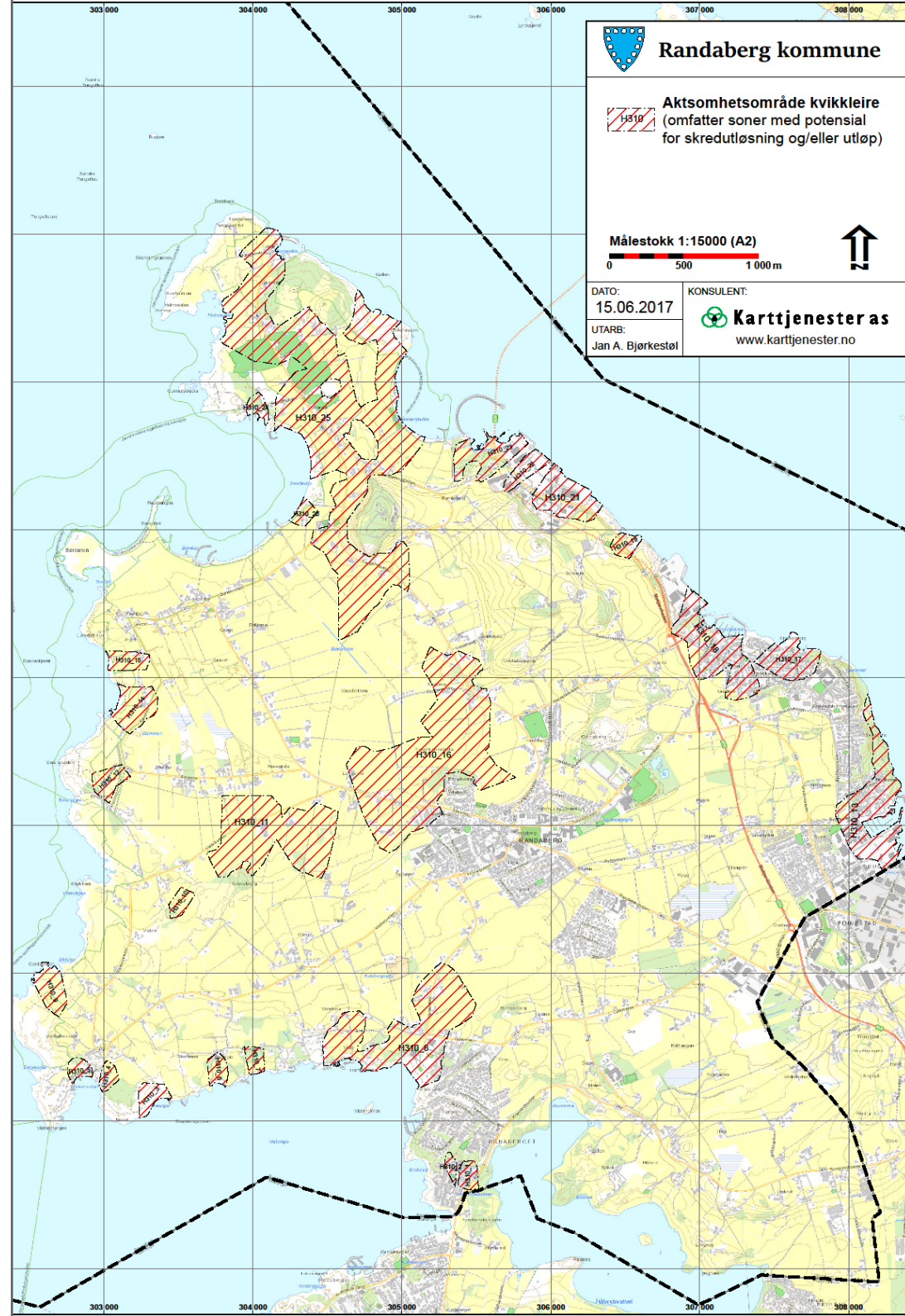
4.2.3. Soner

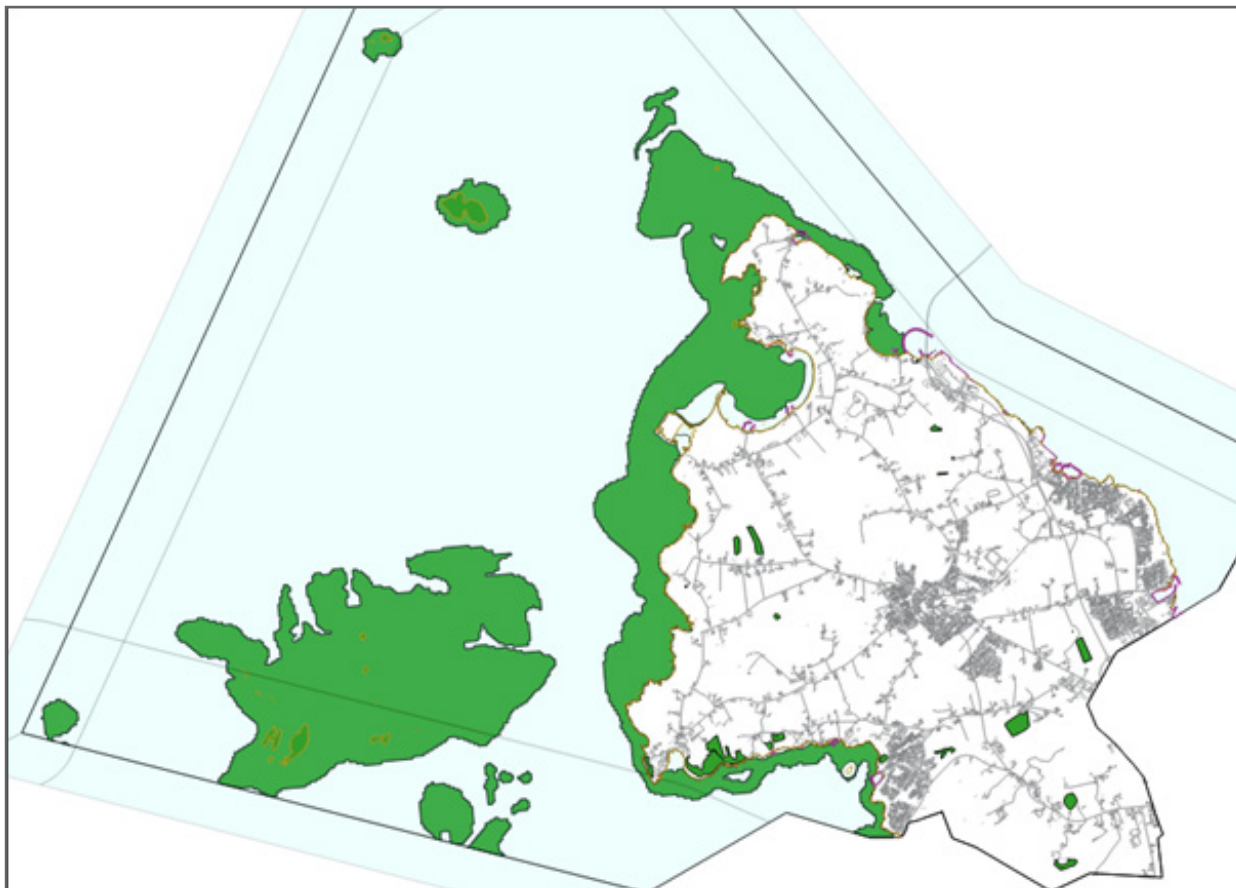
Kvikkleire- og rasfare:

I det nye plankartet er det lagt inn mange nye fareområder for kvikkleire og rasfare. Årsaken til sonene er at store deler av Randaberg ligger under marin grense, som også består av marine avsetninger. Marine løsmasser kan være en indikasjon på kvikkleire og ustabile grunnforhold. Fareområdene betyr ikke at det er kvikkleire i Randaberg. Det er beregninger som forteller om risiko for at kvikkleire kan forekomme. Faktisk risiko kan ikke påvises uten undersøkelser i grunnen, noe bestemmelsene stiller krav om. I orienteringssak 37/17 i kommuneplanutvalget står det mer om kvikkleire og metoden for hvordan områder er valgt ut. Foruten kvikkleire er det registrert et mulig fareområde for skred ved Randabergfjellet.

Høytspenning:

Høytspenning er lagt inn med bestemmelser om å ta hensyn til stråling ved ny utbygging.

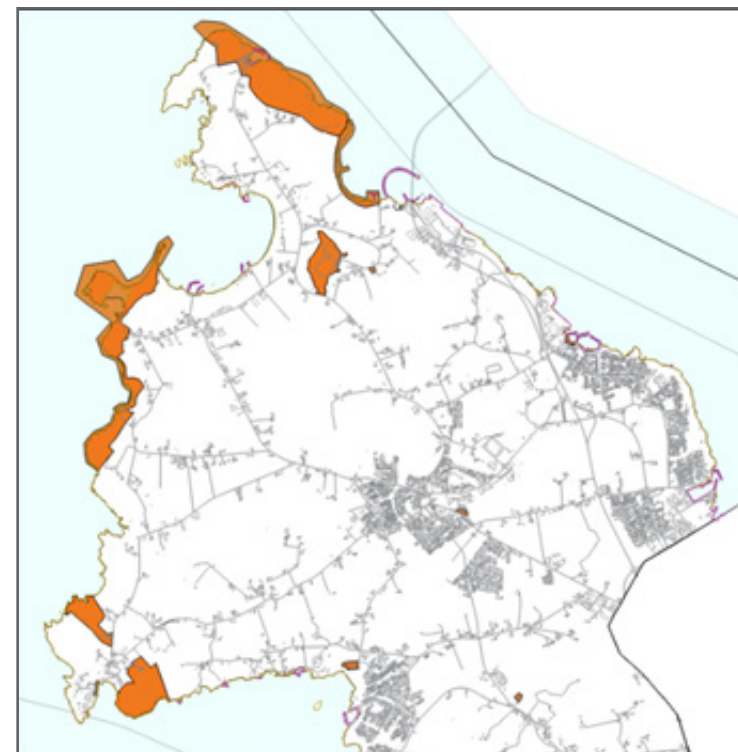




Kart over: Hensynssoner for naturmiljø.

4.2.4 Hensynssone for naturmiljø

Hensynssonene for viktige naturtyper på land er justert etter nye registreringer i 2012. Prinsippet fra kommuneplanen 2009 om å synliggjøre viktige naturtyper i kommuneplankartet er videreført i sjøområdene. Viktige marine naturtyper som bløtbunnsområder, skjellsand, tareskog og



Kart over: Hensynssoner for kulturmiljø.

naturtyper som bløtbunnsområder, skjell sand, tareskog og ålegressenger er lagt inn som hensynssoner med retningslinjer om å ta hensyn til naturtypen og ev. kartlegging ved tiltak. Nærmere avgrensning og informasjon om områdene kan ses på www.temakart-rogaland.no (Natur-Viktige naturtyper). For å sikre naturverninteressene er det lagt inn en retningslinje til sonen som forbyr høsting av tare og fiske av leppefisk i disse områdene. Kommunens forbud er lagt inn som retningslinje siden det er i konflikt med

forskrift om høsting av tare, Rogaland og forskrift om regulering av fisket etter leppefisk som angir når og hvor høsting av tare og fiske av leppefisk er tillatt. Fiske av leppefisk er utenfor plan- og bygningslovens virkeområde om å fastsette arealbruk og ivareta hensyn til klima, natur- og friluftsområder og miljøkvaliteter. Det kan derfor kun settes som en retningslinje. (Jf. tolkning av Ot.prp. nr. 52 kap. 5.1) Retningslinjen er i tillegg basert på tilsvarende tilfeller i Roan og Osen kommuner. I forbindelse med kommuneplanen i Roan kommune ble det fremmet innsigelse til bestemmelse om forbud av taretråling. Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) omgjorde bestemmelsen til en ikke juridisk retningslinje, jf. KMD sitt vedtak i sak om Roan kommune – innsigelse til bestemmelse om taretråling (Regjeringen.no). Dette vil si at kommunen må følge opp forbudet ved revidering av forskriftene.

Grønnstruktur:

Regionalt grøntdrag er videreført fra forrige kommuneplan. Videre er det lagt inn en korridor for framtidig turveitrase mellom Harestadmyra og Grødem. Traseen vil bli mulig ved etablering av ny gangbro ved plan for ny E39 Smiene-Harestad. Turveien må reguleres.

Båndleggingssone etter lov om naturvern:

Innenfor eksisterende båndleggingssoner er det lagt til retningslinje som forbyr høsting av tare og fiske av leppefisk i disse områdene. Dette er for å sikre naturverninteressene. Denne er tilsvarende retningslinjen som er omtalt i avsnittet om hensynssone for naturmiljø. Som nevnt ovenfor er retningslinjen basert på en innsigelsessak i Roan kommune. Forbudet må følges opp ved revidering av de omtalte forskriftene som gjelder for taretråling og leppefiske.

Båndleggingssone for regulering etter plan- og bygningsloven:

Ryggmyra er lagt inn som båndlagt område for regulering til naturvernområde. Reguleringen ble ikke fullført innen tiden i forrige periode og det er behov for å kjøre en ny prosess for å få området vernet.

Detaljeringsone for reguleringsplaner som skal gjelde foran kommuneplanen:

Sist vedtatte plan gjelder foran eldre plan så lenge det ikke er motstrid. Vistnesholmen og Hålandsholmen er begge regulert til naturvern med egne bestemmelser om ferdselsforbud. Dette vil ikke komme tydelig fram gjennom kommuneplanen, som kun kan definere området til LNF. Det er brukt detaljeringsone om at reguleringsplanene skal gjelde foran kommuneplanen.

4.2.5 Hensynssoner for kulturmiljø

Hensynssoner som er foreslått gjennom forslag til ny kommunedelplan for kulturminner er lagt inn som hensynssoner for kulturmiljø.



4.3) Temakart

Hovedsykkelnett:

I bestemmelsene er det lagt til en retningslinje om at hovedsykkelnettet skal utformes i tråd med sykkelstrategi for Nord-Jæren. Generelt stilles det større krav til vedlikehold og drift av hovednettet enn til lokalnettet. For en tid tilbake siden ble Nordsjøruta lagt om, i forbindelse med at ferjetilbudet via Kvitsøy ble lagt ned. Sykkelruten til Tungenes og strekningen på nordsiden av Randabergfjellet, regnes nå først og fremst som viktige tursykelveier, i tillegg til at de er viktige lokalsykelveier. På bakgrunn av det foreslås det å kutte hovedruten langs Tungenesveien i krysset ved Harestadveien.

NÅVÆRENDE
HOVEDSYKKELNETT



FORSLAG TIL NYTT
HOVEDSYKKELNETT



I framtiden blir det aktuelt å endre videre på hovedsykkelnettet i Randaberg. Blant annet kommer det nye sykkeltraseer med hovedrutepreg langs E39 og ny transportkorridor vest.

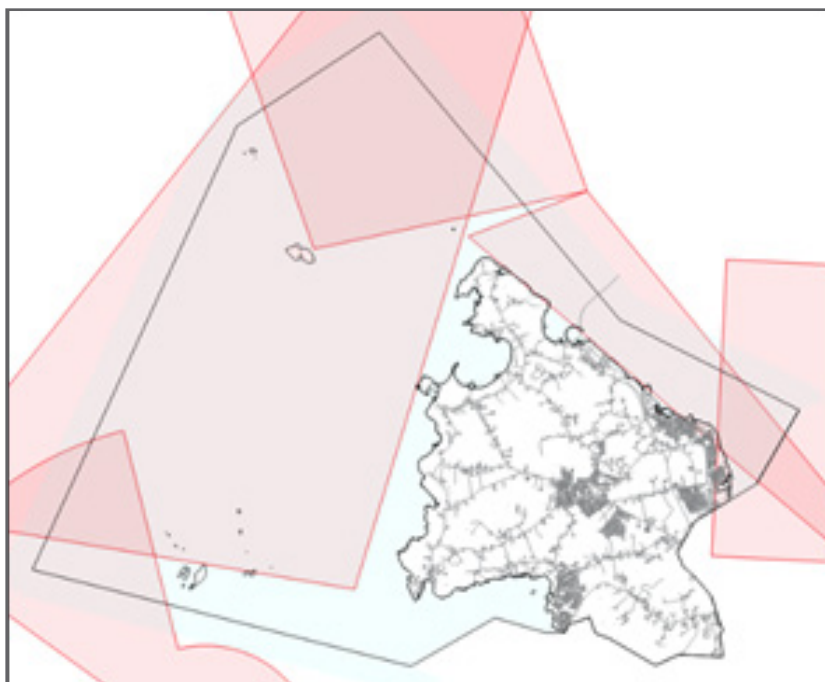
Støysonekart (se kart under):

Temakart for støysoner definerer i hvilke soner det skal tas ekstra hensyn til i forhold til støy og etablering av bebyggelse.



Forsvaret:

Temakart om forsvaret viser hvilke områder forsvaret bruker til skyte- og øvingsfelt i sjø.



4.4) Bestemmelser

4.4.1 Plankrav og unntak

Det er stilt krav om plan som utgangspunkt for arbeid, tiltak og fradeling etter plan- og bygningsloven § 20-1. Videre er det visse unntak, blant annet for mindre tiltak

og erstatning av lovlig oppførte bygninger. Retningslinjene for fortetting (vedtatt i kommunestyret 10.11.2011) i Randaberg har åpnet opp mulighet for fortetting med inntil 3 boenheter, under visse forbehold.

Fortetting er ofte positivt, men kan over tid være en måte å bygge ned arealer på, uten at området ses i en sammenheng og helhet. Ved gradvis fortetting over lengre tid bygges hager og andre områder ned uten at det lages nye større leke- og møteplasser, eller lages ny infrastruktur.

Forslaget til nye bestemmelser stiller krav om at leke- og møteplasser og infrastrukturen (vei, fortau, vann, avløp og renovasjon m.m.) skal være ivaretatt før det kan tillates fortetting.

4.4.2 Planleggingsprinsipper

Det er foreslått egen bestemmelse for planleggingsprinsipper.

4.4.2.1 Kvalitet

Hovedintensjonen med kvalitetsbestemmelsen er å fremme menneskevennlig planlegging som en grunnleggende tenkemåte. Bestemmelsen er med på å sikre fokus på å lage gode møteplasser. Nærmiljøene skal tilføres positive kvaliteter. Uterommene skal utformes samtidig som bebyggelsen, ikke i etterkant. Det skal tilrettelegges gode løsninger for gående og syklende. Gående og syklende skal prioriteres fremfor bilen. Det er tatt inspirasjon fra Jan Gehls prinsipper om å tenke først på liv og mennesker, så plasser, så bygninger. Bestemmelsen er en oppfølging av arealstrategien i kommuneplanens samfunnsdel.

Et annet sentralt prinsipp handler om å analysere omgivelsene. Formålet er at ny bebyggelse skal fungere sammen med omgivelsene.

4.4.2.2 Mobilitetsplan

Det er lagt inn krav om mobilitetsplan ved utbygging over 1.000 m² BRA, eller ved etablering av virksomhet med mer enn 50 ansatte. For reguleringsplaner skal det lages en overordnet mobilitetsplan basert på tilgjengelig kunnskap om utbyggingen.

Mobilitetsplanen skal ha mål for hvordan kommunens overordnede mål om nullvekst i personbiltrafikken skal følges opp. Planen skal beskrive tilbudet for gange, sykkel, kollektiv og personbil eller bildelingsordninger. Hensikten med planen er først og fremst å skape større bevissthet om hva som må til for å nå nullvekstmålet.

4.4.2.3 Blågrønn faktor

Det er lagt til en retningslinje om blågrønn faktor (BGF). Retningslinjen skal støtte opp om egen bestemmelse om overvannshåndtering og skape bevissthet om gode grep for å oppnå gode løsninger. Videre er det en måte å få inn flere grønne elementer i bebyggelsen på. Det støtter opp om både biologisk mangfold og om bildet av den grønne landsbyen. BGF er nærmere beskrevet i veileder laget gjennom framtidens byer.

4.4.2.4 Massedisponeringsplan og massehåndtering

I tråd med den nye regionalplanen for massehåndtering er det lagt inn krav om massedisponeringsplan for større utbyggingsprosjekter.

4.4.3 Utnyttelse og bygningshøyder

Kommuneplanen har ikke fastsatte minimums- og maksimumskrav for utnyttelse. Det er til gjengjeld angitt hvilke kriterier som skal benyttes i vurderingen for valg av utnyttelse. Det skal gjøres en situasjonsbasert vurdering.

Det er en målsetning å bygge tettere, spesielt i nærheten av sentrum og kollektivtrasé. Kommuneplanen åpner for høy tetthet så lenge kvalitetskravene er ivaretatt. Minimumskrav til tetthet ivaretas gjennom retningslinjer.

Volum og høyder skal på tilsvarende måte vurderes i den enkelte plansak og situasjon. Meningen bak bestemmelsen er at valg av høyder og volum er relativt åpent, men det skal gjøres en god stedlig tilpasning.

4.4.4 Uterom og bebyggelse

Bestemmelsen er utformet for å sikre at uterom og bebyggelse støtter opp om hverandre. Hensikten er å sikre omgivelser i hverdagen som er god å leve i - et såkalt "godt hverdagslandskap".

Målet med bestemmelsene er å sikre mer fokus på og kvaliteter i uterommene. Uterom handler om mer enn bare lek. Uterom skal først og fremst være møteplasser. Dette er en svært viktig kvalitet, spesielt for folkehelsen. Uterommene og lekeplassene bør derfor inneholde benker og bord, lekeapparater og aktivitetsflater for ulike aldersgrupper fra små barn til eldre.

Å fremme sosial samhandling mellom ulike brukere i alle aldre har andre fordeler i forhold til å utfordre menneskesinnet. Derfor er dette grunnleggende krav.

Det er flere nye krav og føringer i bestemmelsene og retningslinjene for uterom og lek:

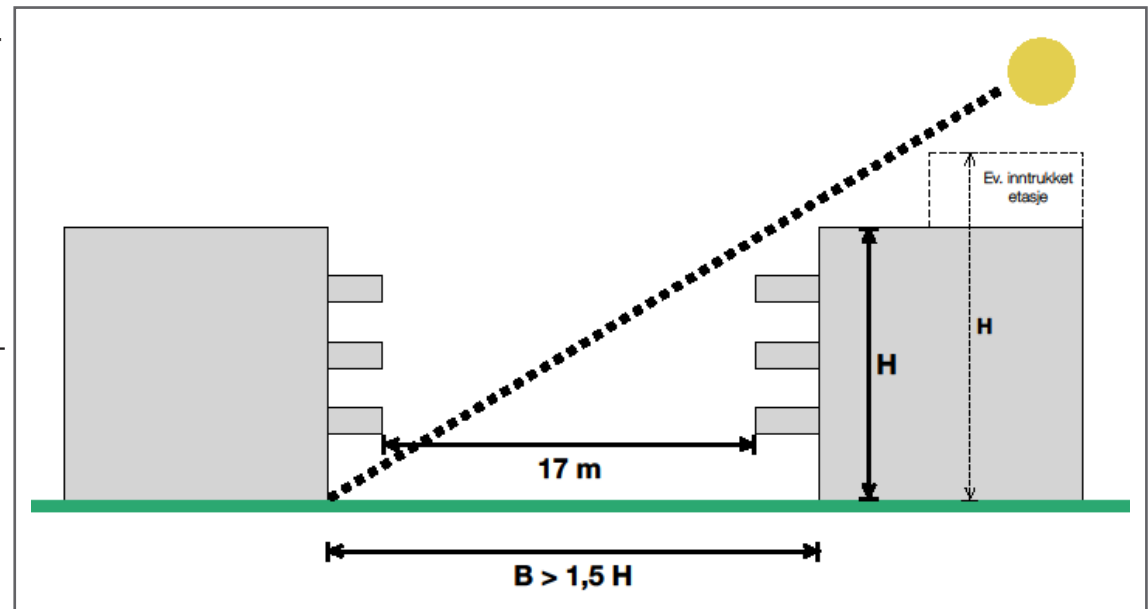
- Uterom og lekeplasser skal være møteplasser.
- Minste felles uteoppholdsareal på 30 m² per boenhet.
- Sol-/skygge-krav.
- Krav om varierte omgivelser og ulike typer aktiviteter.
- Krav om bruk av vegetasjon og jorddekke på underbygd uteoppholdsareal.
- Lekeplassnormen er i hovedsak videreført. Det er gitt retningslinjer for hvordan lekeplassene skal utvides ved flere boenheter enn angitt i tabellen.

Vegetasjon og grønt har mange positive sider for mennesker, for det romlige, for lokalklimaet og i forhold til overvannshåndtering. Det har kommet innspill på hvor det er et ønske om å fokusere på grønt og hage. Hagen bør videreføres i et format som fungerer i fellesområder. Kravet om privat uteoppholdsareal er nytt i kommuneplanen. Det dekker behovet for et tilbaketrukket og privat uterom.

De nye bestemmelsene for bebyggelse i sentrums- og boligområder handler om å tilpasse den til menneskelig skala, være trivelige og stimulere menneskelige sanser. Bebyggelsen skal tilpasses omgivelsene og det bør være variasjon for å få til dette.

Det er gitt minimumskrav til solforhold i uteområdene. Retningslinjene åpner for å kunne vurdere mer nyanserte solkrav i uteoppholdsarealene/lekearealene. Slike vurderinger vil avhenge av omgivelse, funksjon, hvem bruken er tiltenkt og brukstidspunkter. Dette betyr at forslag til utomhusplan er påbegynt og langt på vei er gjennomtenkt

i reguleringsplanprosessen. Ved nyanserte solkrav, må det knyttes bestemmelser som sikrer krav til funksjoner og opparbeidelse i uteoppholdsarealet. Disse må henge sammen med bestemmelser om solbelysning. Retningslinjen om forholdet mellom bygningshøyde og avstanden mellom bygningene, samt bestemmelsene om sol- og skygge, er til for å sikre nok lys i prosjektet.



Illustrasjonen viser hvordan forholdet mellom høyde og avstand til bygninger skal være 1:1,5.

Variert boligutvalg tilrettelegger for et mangfold av forskjellige mennesker i ulike livssituasjoner i boligområder. Mennesker har ulike behov og ressurser som skal ivaretas. Bestemmelsene sikrer at det bygges forskjellige boligstørrelser og -typer. Dette er spesielt viktig i tett bebyggelse.

4.4.5 Parkering

Kommuneplanen legger opp til en parkeringspolitikk for å møte nullvekstmålet. Samtidig må Randaberg ta hensyn til at det planlegges mer vei enn kollektiv- og sykkelprosjekter i Randaberg, gjennom Bymiljøpakken.

Samfunnsdelen åpner opp for mulighet for betalingsparkering i sentrum.

Planbestemmelsene stiller økte krav til sykkelparkering, både når det gjelder antall og tilgjengelighet, i tillegg til tilrettelegging for lastesykler og el-sykler. Dekningen er tilpasset antall beboere i boligen, med at kravet rettes mot antall soverom.

Intensjonen med kravene for sykkelparkering er at det skal være så enkelt og attraktivt som mulig å bruke sykkel. Sykkelparkering må ha enkel utgang rettet mot viktige målpunkt. Samtidig bør det være enkel tilgang mellom bolig og sykkelparkering. Det er foreslått lavere bilparkeringsdekning enn i kommuneplanen fra 2009. Videre blir det rom for mindre bilparkering enn tidligere, samtidig som det blir mulig å vurdere lavere dekning på grunnlag av gode løsninger i mobilitetsplan.

4.4.6 Detaljhandel

Det er lagt inn et krav i tråd med regional planbestemmelse om at detaljhandel kun er tillatt i områder med sentrumsformål og i de kombinerte områdene i sentrum, i tråd med vedtatte reguleringsplaner. Kommuneplanen overstyrer ikke reguleringsbestemmelsen, som sier at detaljhandel ikke er tillatt på «gamle Harestad skole». Eventuell handel i området kan vurderes i nytt kommune-

sentrum, men er ikke tema i nåværende kommuneplanrulling.

4.4.7 LNF-områder

Alle LNF-områder i Randaberg er satt til underformål a) (pbl. § 11-7, nr. 5):

Areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

I utgangspunktet betyr det at alle tiltak som ikke er rettet mot landbruket ikke er lov. Videre er alle eksisterende boliger i området tatt inn i planen. Det betyr at det ikke blir nødvendig å søke om dispensasjon ved brann eller rivning av eksisterende lovlige bygninger. Det er videre tillatt å bygge garasje, bod, hagestue, drivhus og terrasse inntil størrelsene angitt i bestemmelsene § 14.1.

I kommuneplanen fra 2009 ble det tillatt å bygge boliger innenfor en ramme på maks bebygd areal (BYA) på 15 % av tomtestørrelse. Etter den nye planen er rammen økt til 20 % BYA. Prosentvis måling av BYA er et dårlig redskap for styring når det er stor variasjon i tomtestørrelse, slik som i LNF-områder. Etter den nye planen tillates det totalt BYA på 150 m².

I 2009-planen ble det tillatt garasje/uthus på maks 70 m² totalt bruksareal (BRA) per eiendom. Den nye planen legger opp til at også garasjer o.l. måles i BYA, med høydebegrensninger. Arealet for garasje/carport og bod er satt til 75 m². Samtidig er det totale arealet for tillatt BYA hevet, ved at det tillates hagestue på inntil 25 m² BYA og drivhus på inntil 15 m² BYA. Disse bygningene kan gi kvaliteter til LNF-området som ellers ikke har mange nær- og

fellestilbud, slik som i boligområder. Tiltak som ikke krever søknad og tillatelse, er tillatt så lenge de er i samsvar med arealbegrensningene. Bebyggelse som kommer utenfor disse rammene vil ikke være tillatt.

Det har vært noe uklart hvordan søknader for massehåndtering i LNF skal håndteres. Randaberg spilte inn ønske om en felles norm i regionalplan for massehåndtering, noe som ikke ble realisert. I bestemmelsene er det nå lagt opp til en egen kommunal norm. I hovedsak skal rene jordforbedringssaker kunne skje på enklest mulig måte. Massehåndtering som ikke er jordforbedring skal reguleres, med visse unntak, når det gjelder små områder med lavt konfliktpotensial.

4.4.8 Hytter

Dagens kommuneplan tillater at hytter i Randaberg kan ha bruksareal (BRA) på 60 m². I tillegg tillates bod på 10 m² BRA/bebygd areal (BYA). Samme størrelsesbegrensning gjelder for spredte hytter i LNF-området som for hytter i Vistnesvågen.

I forslaget til ny plan tillates hyttene i Vistnesvågen å være 75 m², og bodene 15 m². Området er Randabergs eneste hyttefelt etter kommuneplanen. Andre hytter i Randaberg ligger i LNF, og mange hytter ligger også i landskapsvernområde, slik som hyttefeltet ved Sandebukta. For at ev. ny hyttebebyggelse ikke skal trekkes vesentlig lenger ned mot sjøen, er det tegnet inn en byggegrense i området, som vist på side 16.

4.4.9 Byggegrense mot 100-metersbeltet

De fleste tiltak i 100-metersbeltet er ikke tillatt, uten at

det er satt byggegrense i plan. Bestemmelsene sier at formåls grensene for bebyggelse og anlegg i kommuneplanen gjelder som byggegrense, med mindre grensen er angitt i reguleringsplan eller i kommuneplanen (jf. Vistnesvågen). Hensikten er å ikke gå inn på hver eiendom på kommuneplannivå og definere en ny byggegrense. På sikt bør de gamle reguleringsplanene som ikke har byggegrense oppdateres. I LNF-områder og grøntområder er det ingen byggegrense, altså gjelder forbudet. Tiltak i slike områder kan ikke tillates uten ev. dispensasjon.

4.4.10 Kulturminner/kulturmiljø

Det er lagt inn bestemmelser som følger opp hovedintensjonen i kommunedelplan for kulturminner. Kommunedelplanen skal etter planen vedtas i 2018. I forhold til forrige kommuneplan er det større fokus på kulturminner, særlig nyere tids kulturminner og verneverdige bygninger, samt krigsminner.

4.4.11 Vann- og flomhåndtering

Det er lagt inn et nytt krav i bestemmelsene som sier at overvann skal håndteres på egen tomt eller innenfor reguleringsplan. Det skal ikke tilføres mer overvann enn dagens avrenning fra byggeområder.

Kravet har en parallell til retningslinjen om blågrønn faktor (se side 22), men fordrøyning kan også være aktuelt. Sikkerhetssone med begrensinger i hva som kan tillates av bebyggelse under kote +3 er overført fra klima- og energiplanen til kommuneplanens bestemmelser.



Les mer på vår hjemmeside:
www.randaberg.kommune.no/kommuneplan