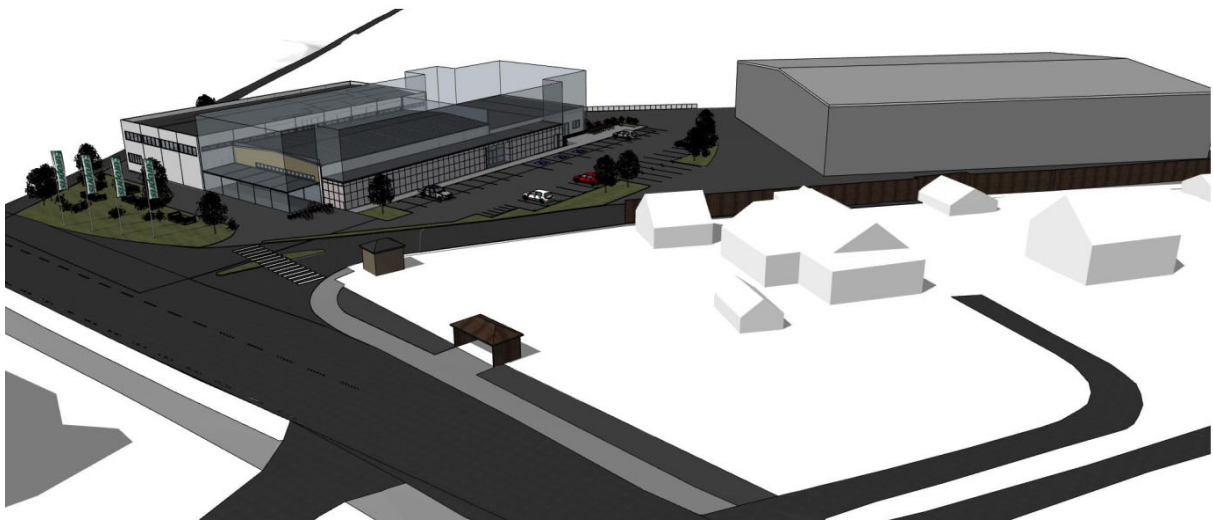


PLANBESKRIVELSE for Planid: 1127 2019001

Detaljregulering for Randabergveien 333

Randaberg kommune

Datert: 01.06.2023




prosjekttil

PLAN- OG DOKUMENTOPPLYSNINGER

Kommune:	Randaberg kommune
Plannavn:	Detaljregulering for Randabergveien 333
Formålet med planen:	Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utvidelse av næringsvirksomhet og detaljhandel.
Rapporttittel:	Planbeskrivelse
Utgave/dato:	6. utgave, 16.05.2023 (utgave 5 sist revidert 17.06.2021 av kommunen)
Oppdragsgiver:	E. Gabrielsens Eiendomsselskap AS
Utarbeidet av:	Ark Vest og Prosjekttil Areal AS
Sidemannskontroll:	Petter Skogen

INNHALDSFORTEGNELSE

1	SAMMENDRAG	6
2	BAKGRUNN	7
2.1	Hensikten med planen	7
2.2	Forslagstiller, plankonsulent og eierforhold	7
2.3	Tidligere vedtak i saken	7
2.4	Utbyggingsavtaler	8
2.5	Krav om konsekvensutredning?.....	8
3	PLANPROSESSEN	9
3.1	Medvirkningsprosess	9
4	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	10
4.1	Overordnede planer	10
4.2	Gjeldende reguleringsplan	11
4.3	Tilgrensende planer	11
4.4	Temaplaner	11
4.5	Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	12
5	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD	13
5.1	Beliggenhet	13
5.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	13
5.3	Stedets karakter	14
5.4	Landskap	15
5.5	Kulturminner og kulturmiljø	17
5.6	Naturverdier	17
5.7	Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder	17
5.8	Landbruk	18
5.9	Trafikkforhold	18
5.10	Barns interesser	20
5.11	Sosial infrastruktur	20
5.12	Universell tilgjengelighet	20
5.13	Teknisk infrastruktur.....	20
5.14	Grunnforhold	20
5.15	Støyforhold.....	20
5.16	Luftforurensing	21
5.17	Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)	21
5.18	Næring	21
5.19	Analyser/utredninger	21
6	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	21

6.1	Planlagt arealbruk	21
6.2	Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	23
6.3	Bebyggelsens plassering og utforming	25
6.4	Parkering.....	29
6.5	Tilknytting til infrastruktur	29
6.6	Trafikkløsning.....	30
6.7	Planlagte offentlige anlegg.....	34
6.8	Miljøoppfølging.....	35
6.9	Universell utforming	35
6.10	Uteoppholdsareal.....	35
6.11	Landbruksfaglige vurderinger	35
6.12	Kollektivtilbud	35
6.13	Kulturminner.....	35
6.14	Sosial infrastruktur	35
6.15	Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett og teknisk infrastruktur.....	35
6.16	Plan for avfallshenting/søppelsug	36
6.17	Avbøtende tiltak/løsninger ROS.....	36
6.18	Rekkefølgebestemmelser	37
7	VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET	38
7.1	Overordnede planer	38
7.2	Landskap	39
7.3	Stedets karakter	40
7.4	Byform og estetikk	40
7.5	Kulturminner og kulturmiljø	41
7.6	Forholdet til naturmangfold	41
7.7	Uteområder	41
7.8	Trafikkforhold	41
7.9	Barns interesser	41
7.10	Sosial infrastruktur	41
7.11	Universell tilgjengelighet	41
7.12	Energibehov – energiforbruk.....	42
7.13	ROS	42
7.14	Jordressurser/landbruk	42
7.15	Teknisk infrastruktur.....	42
7.16	Økonomiske konsekvenser for kommunen	42
7.17	Konsekvenser for næringsinteresser	42
7.18	Interessemotsetninger	42

7.19	Avveining av virkninger	42
8	KONSEKVENSTREDNING	43
9	Vedlegg	43

1 SAMMENDRAG

Planforslaget legger opp til en trinnvis utvidelse av næringsbebyggelse innenfor planområdet innenfor F/K/I1 og F/K/I2, med totalt 8200 m² BRA næringsbebyggelse. I første byggetrinn legges det opp til utvidelse av eksisterende forretning med 700 m² BRA detaljhandel. Eksisterende lager, kontor og industrivirksomhet videreføres, sammen med etablert adkomst og parkeringssituasjon. Resterende utvidelse innenfor planområdet, iht. regulert avkjørsel og parkeringsdekning vil tillates ved byggetrinn 2.



Figur 1: Planområdet.

2 BAKGRUNN

2.1 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å regulere eiendommene 47/243, 47/350 samt 47/89 til næringsvirksomhet, som inkluderer lett industri, detaljhandel og handel av plasskrevende varer. Deler av 47/501 er inkludert i planen for å forbedre trafikksikkerheten i og rundt planområdet.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent og eierforhold

Forslagsstiller:	E. Gabrielsens eiendomsselskap
Arkitekt:	Arkitektkontoret Vest AS
Plankonsulent:	Prosjektil Areal AS, Gamle Forusveien 1, 4031 Stavanger'
Eierforhold:	E. Gabrielsens eiendomsselskap

2.3 Tidligere vedtak i saken

I 2017 søkte E. Gabrielsens eiendomsselskap dispensasjon til å omdisponere 1000 m² av tidligere produksjonslokaler til detaljhandel innenfor planområdet, men fikk avslag etter politisk behandling i fylket. Imidlertid vedtok HNK (Hovedutvalg for nærmiljø og Kultur) 07.09.2018 i Randaberg kommune «samtykke om å tillate detaljhandel som omsøkt, forutsatt at grunneier utarbeider reguleringsplan for hele området.» Planinitiativ med anmodning om å ha oppstartmøte for detaljregulering ble sendt til Randaberg kommune 14. desember 2018. Oppstartmøte ble avholdt 12. februar.

Forslaget til detaljregulering av eiendommene bygger på vedtak i HNK-sak 38/18 der det blant annet framgår: "HNK er innstilt på å tillate detaljhandel som omsøkt, forutsatt at grunneier utarbeider reguleringsplan for hele området."

Kommuneplanutvalget vedtok 05.09.2019 å sende planforslaget på høring og legge den ut på offentlig ettersyn, med frist til å komme med innspill satt til 01.11.2019. Innkomne merknader og merknadsbesvarelsen av merknadene sees i eget vedlegg. På bakgrunn av innkomne merknader og innsigelse fra Rogaland fylkeskommune, Statsforvalteren i Rogaland og Statens vegvesen, ble planforslaget og planområdet utvidet og justert, og lagt ut på begrenset høring den 30.11.2021. Frist med å komme med merknader ble satt til 31.12.2021.

Under den begrensede høringen av planforslaget vurderte Rogaland fylkeskommunen at planforslaget var mangelfullt på grunn av manglende dokumentasjon knyttet til avkjørsel/kryss, bussholdeplass og den fysiske kanaliseringen av krysset, og ønsket at de tekniske løsningene skulle beskrives nærmere. I ettertid har det vært dialog med Rogaland fylkeskommune for å forsøke imøtekomme Rogaland fylkeskommune sine tilbakemeldinger slik at innsigelsen kan frafalle. Planforslaget har blitt oppdatert med tekniske løsninger som beskriver og hensyntar overnevnte forhold.

Etter dialog med Randaberg kommune den 15.05.2023, ble planområdet utvidet mot øst, for å sikre nødvendig areal tilknyttet siktlinjer i plankartet og vegformål tilknyttet avkjørsel for eksisterende boliger i nord. Utvidelse av plangrensen vil bli varslet med nabovarsel til berørte grunneiere og parter parallelt som planforslaget sendes på begrenset høring.

2.4 Utbyggingsavtaler

Utbyggingsavtaler er ikke aktuelt.

2.5 Krav om konsekvensutredning?

I oppstartsmøtet for igangsetting av planarbeid fremkom ingen forhold som krever at planen skal behandles etter forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven § 4. Randaberg kommune har fastslått at planen ikke trenger å konsekvensutredes.

3 PLANPROSESSEN

3.1 Medvirkningsprosess

Varsel om oppstart

7. mars 2019 ble det på forslagsstillers initiativ arrangert informasjonsmøte der alle berørte naboer i tillegg til andre naboer var inviterte. På møtet orienterte Odd Langeland som representant for forslagsstiller E. Gabrielsen Eiendomsselskap AS, samt arkitekt Petter Giske og arkitekt Karl Emil Sødergren på vegne av plankonsulent Arkitektkontoret Vest AS, om planforslaget. Møtet ble holdt i 2. etasje av dagens lokaler innenfor planområdet. Formålet med møtet var å orientere naboene før oppstartsvarselet slik at en kunne eventuelt justere planforslaget etter innspill fra dem. Planinitiativet ble gjennomgått med naboene på storskjerm. De som var tilstede var primært opptatt av den totale trafiksikkerheten inn- og ut av planområdet. Fotgjengerfelt, avkjørsel og ulykker var tema som kom opp. Det ble også vist nye skisser av forslag til ny alternativ avkjørsel via 47/501. Naboene var positive til dette.

Nabovarselet ble sendt ut 04.04.2019 og svarfristen var satt til 10.05.2019.

Den kom inn totalt 5 merknader. Alle merknader er i sin helhet lagt ved planen og kommentert i eget vedlegg.

Følgende merknader har kommet inn:

1. Uttale fra Lyse, datert 09.05.2019
2. Glenn Finnestad, nabo, datert 08.05.2019
3. Fylkesmannen i Rogaland, datert 09.05.2019
4. Rogaland Fylkeskommune - planavdelingen, datert 08.05.2019
5. Ivar Salomonsen, privatperson, datert 22.04.2019

Offentlig ettersyn

I perioden 05.09.2019 – 01.11.2019 ble planforslaget lagt ut på offentlig ettersyn. Det kom inn totalt 4 merknader. Alle merknader er i sin helhet lagt ved planen og kommentert i eget vedlegg.

Følgende merknader har kommet inn:

1. Statens vegvesen, datert 15.11.2019
2. Rogaland fylkeskommune, fylkesutvalg, datert 5.11.2019
3. Fylkesmannen i Rogaland (pr.dd. Statsforvalteren), datert 18.11.2019
4. Kommuneoverlegen i Randaberg, datert 13.11.2019

4 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

4.1 Overordnede planer

Regionalplan Jæren og Søre Ryfylke 2050

I regionalplanen ligger planområdet nær Randaberg sentrum som er avsatt som sentre i senterstrukturen og regionalt næringsområde med høy urbaniseringsgrad. I tillegg er Randaberg avsatt som et regionalt prioritert utviklingsområde.

Lokalisering av handelsetablering tillates bare i områder avsatt til sentrumsformål med unntak av nærbutikk og nærservice, som tillates på inntil 1250 m², samt salg av varegruppene biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer. Ikke plasskrevende varer som naturlig tilhører de nevnte plasskrevende varegruppene, tillates solgt på maksimalt 15% av salgsarealet, begrenset oppad til 1000 m² BRA.

I regionalplanen vurderes planområdet å tilfalle under næringsområde med allsidig virksomhet, kategori 2; middels arbeidsplass- og besøksintensitet, integrert i by-/tettstedsstrukturen. For næringsområde innenfor kategori 2 gis det føringer om tomteutnyttelse på omkring 60 – 140 % BRA.

Kommuneplan for Randaberg 2018 – 2030

I gjeldende kommuneplan er store deler av planområdet avsatt som næringsområde, og en mindre del avsatt som LNF-område. Mot nord grenser planområdet til hensynssone H710 som har følgende bestemmelse: *Ryggmyra skal reguleres til naturvernformål etter plan- og bygningsloven. Vernet skal ta utgangspunkt i eksisterende forvaltningsplan for området.*



Figur 2 Regionale næringsområder



Figur 3 Plangrense og kommuneplanen for Randberg

4.2 Gjeldende reguleringsplan

Planområdet er ikke regulert.

4.3 Tilgrensende planer

Planid 1989002, som omhandler boligområdet sør for og på motsatt side av Randbergveien F-4590. (Gnr 47 Bnr 55/56/57/59/64). Boligfeltet er ferdig utbygget og berører planen i liten grad.

Planid 2011010, Detaljregulering massedeponi på Rygg samt vern av Ryggmyra. Denne planen er avvist. Problemstillinger knyttet til vern og restaurering av myra kan eventuelt påvirke planen for næringsområdet.

Planid 2018001, Detaljregulering for sykkeltiltak langs fv. 4590 Randbergveien. Det er pågående dialog mellom forslagstiller og Statens vegvesen/Rogaland fylkeskommune for å sikre god overlapp mellom de to planen med tanke for forbindelser og trafiksikkerhet for myke og harde trafikanter. Planens bestemmelser sikrer at tekniske planer knyttet til planforslaget skal oversendes og godkjennes av Rogaland fylkeskommune før igangsettningstillatelse for å påse at disse vil være tilpasset tilgrensende plan og utforming.

4.4 Temaplaner

Planområdet ligger langs hovedruter for sykkel i temakart for sykkelruter i kommuneplanen for Randberg 2018-2030.

Deler av planområdet ligger innenfor rød støysone I temakart for hensynssoner – støy i kommuneplanen for Randaberg 2018-20130.

4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Nasjonal transportplan 2018-2029

Gjennom rikspolitiske føringer har kommunene på Nord-Jæren inngått byvekstavtaler som konkretiserer et nullvekstmål for biltrafikk, og samtidig legger opp til en økning av kollektivtransport, sykkel og gange.

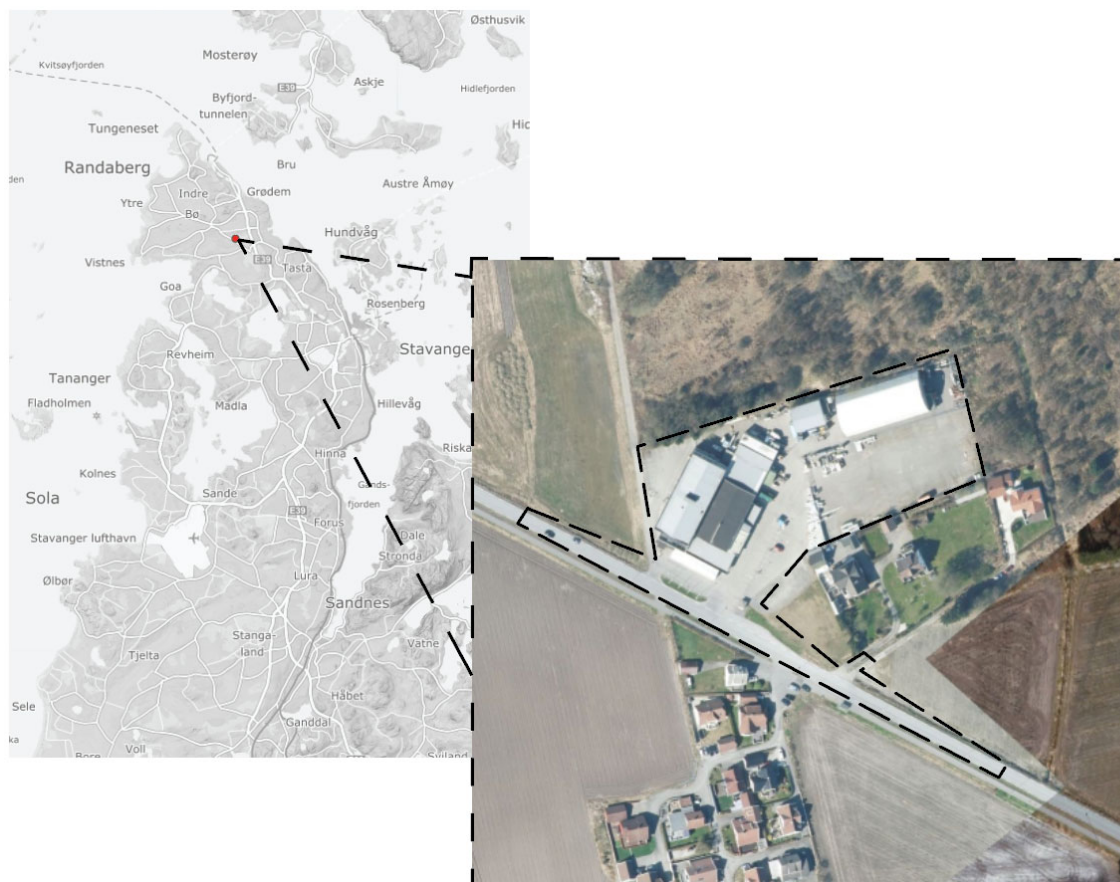
Rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre.

Denne opphørte 1. juli 2018. Hensynet bak bestemmelsen skal likevel være ivaretatt gjennom de statlige planretningslinjene for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

5 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

5.1 Beliggenhet

Planområdet er i dag preget av lett industri og detaljhandel.



Figur 4: Planområdets beliggenhet i regionen.

Planområdet ligger ca. 1 km sør-øst for Randaberg sentrum, tett inntil Randabergveien (Fv.4590) i sørvest, og ligger ca. 400m nordvest for krysset Randabergveien / Goaveien. Planområdet grenser stort sett til landbruksområder, og et mindre boligfelt sørvest for planområdet.

Planområdet utgjør ca. 14,4 daa., og omfatter gnr./bnr. 47/89, 47/243, 47/ 350, 47/369, 47/20 og 47/501.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Dagens arealbruk består av en allsidig virksomhetsbruk med detaljhandel, forretning/kontor, lett industri, samt lagring av mellomstor varehandel og industrielementer.

Tilstøtende arealbruk er landbruk, myr, samt boligformål ettersom planområdet grenser til tre frittliggende eneboliger i øst, og et mindre boligfelt i sør.



Figur 5 Beliggenheten av planområdet og nærliggende sentrum- og handelsområder.

5.3 Stedets karakter

Bygningsstrukturen i planområdet er preget av eldre industribygg som er omgjort til handel- og kontorlokaler, samt industri- og lagervirksomhet. Bygningsmassene er kompakt, med flate tak og saltak, og er begrenset til to etasjer. Fasadene mot Randabergveien er delvis aktive og åpne.

Stedet preges av å ligge i overgangen mellom to handelsområder: Randaberg sentrum i nordvest og en næringsklynge bestående av dagligvarebutikk, politistasjon, byggevareforhandler og helsetjenester i sør. Planområdet grenser ellers til åpne landbruksletter med enkeltinnslag av mindre boligfelt i vest og øst, samt en dagligvarebutikk 600 meter mot nord.

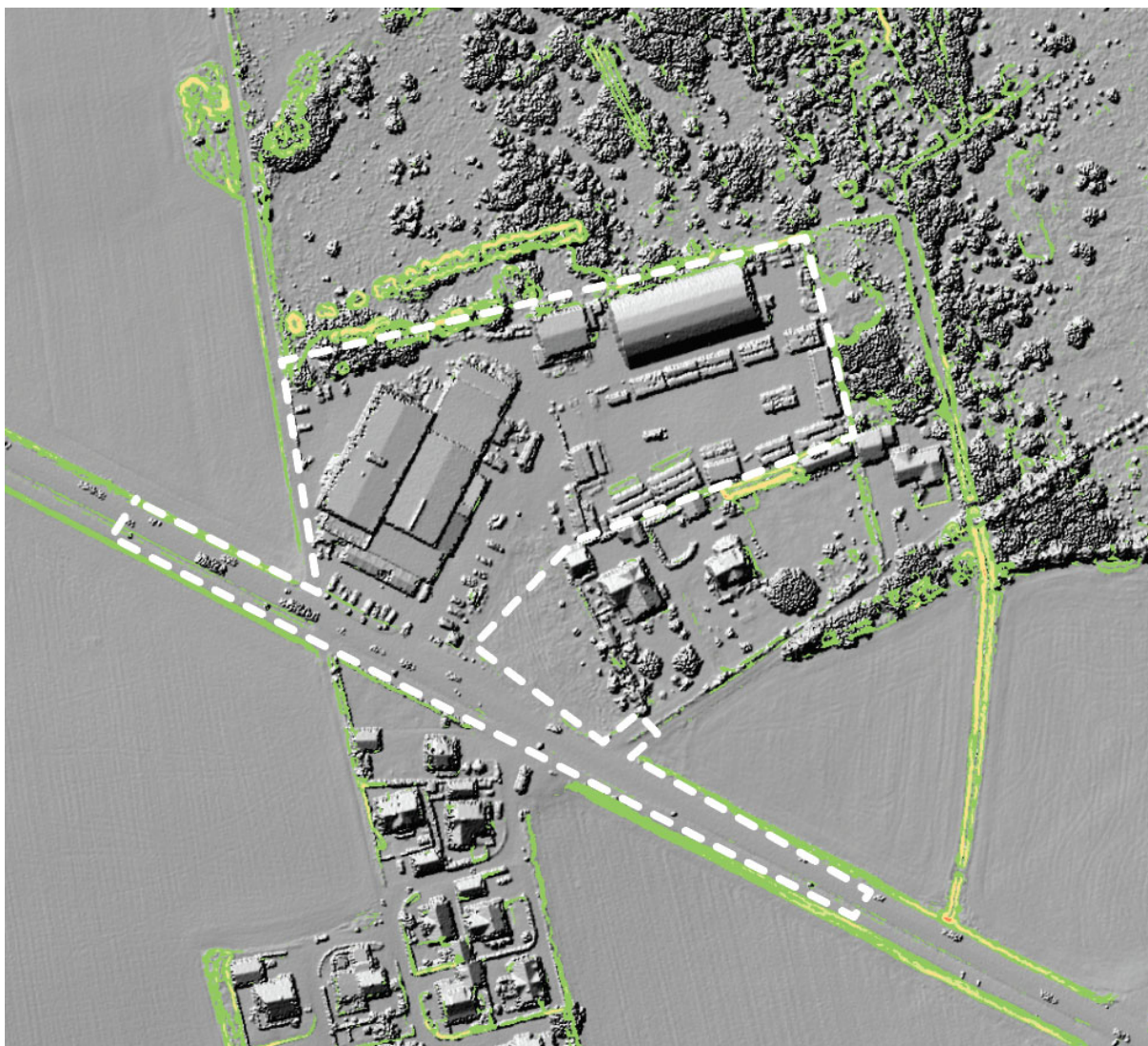


Figur 6 Planområdet og tilgrensende handelsområder sett fra sørøst (kilde: 3d.kommunekart.com).

5.4 Landskap

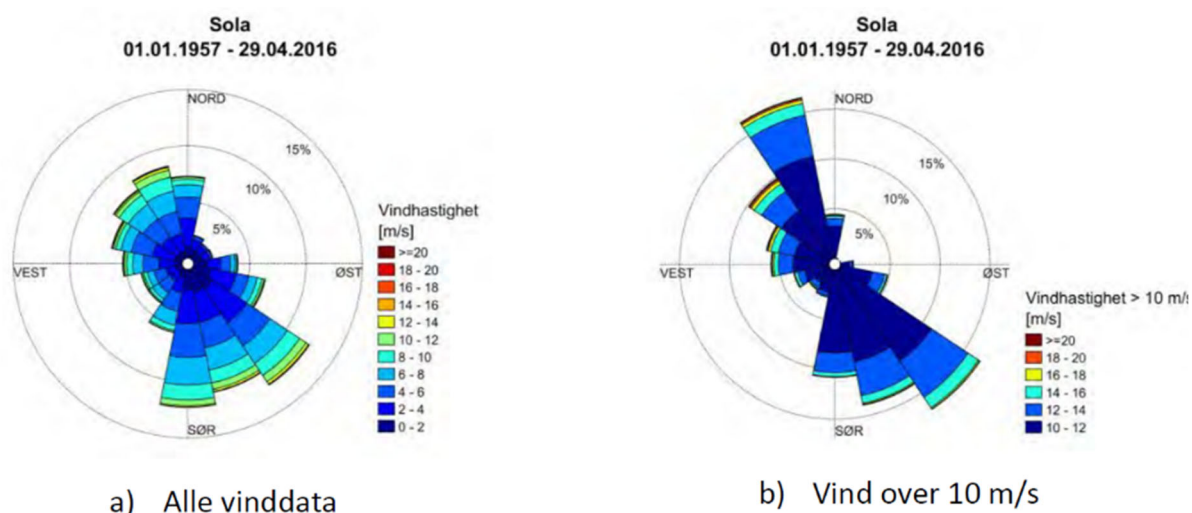
Landskapet framstår som åpent og flatt. Hele planområdet ligger nærmest innenfor samme høydekote, på mellom kote + 24 til kote + 25.

Planområdet defineres stort sett av harde flater i form av veg- og asfalterte arealer. Mot nord og øst grenser planområdet til et større skog- og vegetasjonsbelte.



Figur 7 Nasjonal detaljert høydemodell NHD, fra temakart-Rogaland.no

Vindrosen fra målestasjonen på Sola lufthavn for perioden mellom 1957 og 2016 er vist i figuren under. Vindrosen viser at de hyppigste vindretningene er sørøst til sør og fra vest-nordvest til nord-nordvest. Figur 15 b) viser vindrosen med vindhastighet over 10 m/s. Den sterkeste vinden kommer fra nordvest i sommerhalvåret og fra sørøst vinterhalvåret.



Figur 14 Vindroser for hyppigste vindretninger og for vind sterkere enn 10 m/s

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen registrerte kulturminner eller kulturmiljø innenfor planområdet.

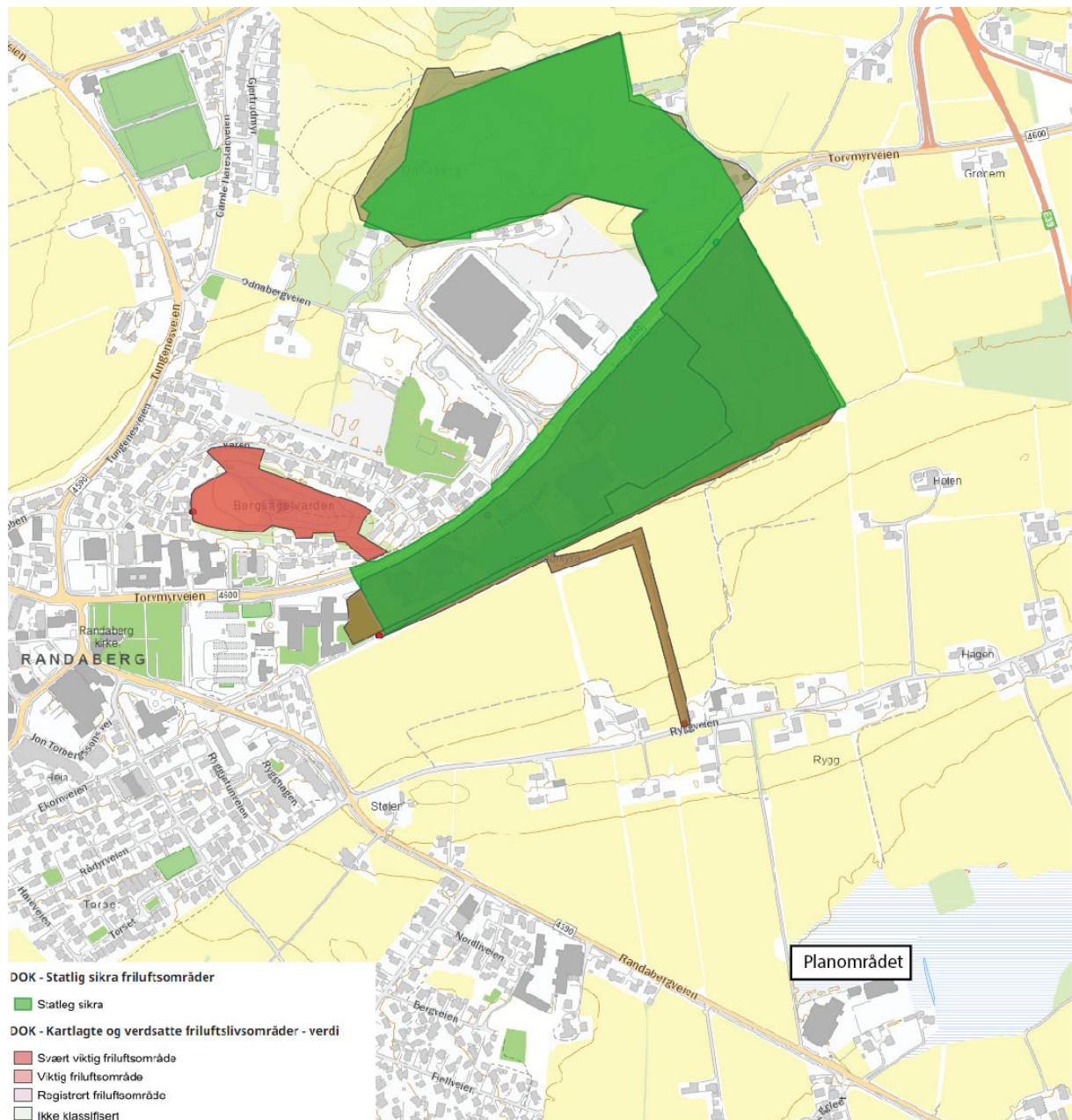
5.6 Naturverdier

Planområdet grenser til Ryggmyra i nord og øst. Ryggmyra er registrert i Miljødirektoratets naturbase som en viktig og intakt lavlandsmyr, og et naturreservat med svært høy kvalitet. Utstrekningen av myra er 74 dekar. Vestre hoveddel, som grenser mot planområdet, er sterkt drenert og tilvokst. Østre hoveddel veldig fuktig og svært rik på duskull og blokkebær. Spredt tilvekst av buskuru, gran, bjørk og rogn. Det er laget skjøtselsplan for å restaurere myra ved å heve vannstanden. Ryggmyra er oppgitt som et viktig referanseområde. Planarbeid for plan 2011010 beskriver nærmere naturmangfoldet som Ryggmyra inneholder. Ryggmyra er også registrert som viltområde for en rekke arter, deriblant truede fuglearter som vipe og storspove.

Eiendommen 47/501, som delvis er inkludert i planen, har 1 markering for arter av stor forvaltningsinteresse i Fylkesmannen i Rogalands temakart for natur. Dette dreier seg om en registrering av en sjelden ugressbendel gjort i 2018, spergula arvensis.

5.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Nærmeste registrerte friluftsområde i området er Harestadmyra, et regionalt friluftsområde som er statlig sikret, ca. 1,3 km nordvest for planområdet.



Figur 8 Friluftsområder og planområdet (kilde: Temakart-Rogaland.no)

5.8 Landbruk

Mot nordvest grenser planområdet mot aktivt landbruksareal og planområdet ligger i et område som er preget av landbruk.

5.9 Trafikkforhold

Fylkesvei 4590 er eneste adkomst til eiendommen. Planområdet ligger langs et rett og oversiktlig strekk av veien. ÅDT i 2017 var 7300 ifølge Statens Vegvesen sitt veikart. I forbindelse med planarbeidet ble det utført trafikktegninger 8. februar 2022 ved Randbergveien 333 for å anslå trafikkmengder og svingebevegelser. Korrigert for covid-19 og lokaltrafikale-forhold som Ryfast og Eiganestunnelen, viser estimerer at ÅDT på Randbergveien ligger på ca. 7300 kjt/døgn.



Figur 9: Kart viser registrerte trafikkuhell på Statens vegvesens kart.

Ulykkessituasjon

Det er registrert flere mindre alvorlige ulykker ved dagens avkjørsler til planområdet i Statens vegvesens database. Plasseringen av disse tilsier at de har sammenheng med dagens trafikkavvikling på stedet og eksisterende avkjørsler.

Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Det er registrert noen tilfeller av påkjørsler i forbindelse med kryssing av Fv. 4590 ved planområdet. Hovedveien i nærheten av planområdet er fv. 4590 (Randbergveien). Denne er opparbeidet med gang- og sykkelveg, og tilgjengeligheten for gående og syklende i området ansees som godt ivaretatt. Det foregår en detaljregulering av gang- og sykkelveg langs fv. 4590 parallelt med denne planen. Iht. sykkelkart for Stavanger er dette en del av Tastaruta og sørger for god fremkommelighet for sykkel mot andre målepunkt i regionen. Randbergveien er også del av hovedruta for sykkel i kommuneplanen for Randberg. Ved kryss mot Goaveien i sørøst og Ryggveien i nordvest er det trygge krysningspunkt i form av underganger

Kollektivtilbud

Planområdet ligger ved et etablert busstopp, hvor det er avganger til Stavanger 1 gang i timen. Skal man ta buss til planområdet fra Randberg sentrum er det busstopp på sørsiden av Fv. 4590, med 1 avgang i timen. Det er i dag ikke tilrettelagt for kryssing av Fv. 4590. Dette er å regne for lav kollektivdekning. Busslommen som ligger i nordgående retning på Fv. 4590 er ikke i henhold til gjeldende normer, men fungerer som et stopp for de som skal til planområdet i dag.

5.10 Barns interesser

Det er ingen spesielle interesser for barn i planområdet bortsett fra busstoppet og Europris-butikken. Registreringer av barnetråkk viser en passering over Fv 4590 fra gårdsvei på nordsiden av planområdet til sykkelsti.

5.11 Sosial infrastruktur

Informasjonsmøtet med naboer 7. mars 2019 viser tydelig at Europris er en viktig sosial struktur for nærområdet. De nærmeste naboene er hyppige brukere av butikken og har blitt kjent med de som driver og jobber i butikken. Butikken vurderes å være et viktig møtested for de som bor i området.

5.12 Universell tilgjengelighet

Uteområdene i og rundt planområdet er stort sett flatt og terrenget ligger i all hovedsak på kote + 25. Universell tilgjengelighet ved innganger og inni bygg vil bli ivarettatt av teknisk forskrifter.

5.13 Teknisk infrastruktur

Planområdet er tilknyttet offentlig vann og kloakk.

Det er trafo tett ved plangrensen og innenfor en av eiendommene som er berørt av planen. Den er av nyere dato og skal ha tilstrekkelig kapasitet til å tåle en utvidelse av bygningsmasse og kapasitet.

Det går i dag en kommunal VA-trase i Randabergveien (F480). Vann- og overvannsledning med tilhørende kummer ble etablert i 2012 hvorav spillvannsledning med tilhørende endekum og stikkledning til eksisterende Europris-bygg er etablert i 1998. Dimensjon for VA-ledningene i Randabergveien er hhv. 250 mm PVC (OV), 160 mm betong (SP) og 315 mm PE (VL). Det går to stikkledninger for vann inn til Europris som ikke er nedtegnet i kommunens VA-kart. I tillegg er det en stikkledning for spillvann tilkoblet kum 2598. NGUs infiltrasjonskart kategoriserer planområdets nedre del til å være «middels egnet» for infiltrasjon. Det resterende området er ikke klassifisert.

5.14 Grunnforhold

Mesteparten av planområdet befinner seg på en utfylling i Ryggmyra. Det er plassert bygninger på områdene som utfyllt i dag.

Iht. temakart-Rogaland.no, er det liten til stor mulighet for kvikkleire i planområdet. Imidlertid ligger hele planområdet over marin grense, og det vurderes dermed å være liten sannsynlighet for at det er fare for kvikkleire i planområdet.

5.15 Støyforhold

Iht. temakart-Rogaland og temakart for støy i kommuneplanen for Randaberg kommune, er planområdet støyutsatt og grenser til rød og gul støysone på grunn av nær avstand til fv. 4590 i vest.

Det er ingen spesielle støyende virksomhet i planområdet i dag. Støy fra fv. 4590 og estimert støy fra planområdet ved utbygging er et tema for utredning i egen støyrapport utarbeidet av Brekke & Strand Akustikk AS. Rapporten konkluderer med at planlagt utvidelse og virksomhet ikke vil medføre vesentlig endring i støynivå ved mest berørte boliger.

5.16 Luftforurensing

Det er ikke luftforurensning fra planområdet. Det kan være noe svevestøv fra fv. 4590 som kan svive inn til planområdet. Med en ÅDT på 7.300 vurderes dette å ikke være av betydelige mengder.

5.17 Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Prosjektil har utarbeidet ROS-analyse, hvor det er pekt på følgende tema, og som krever nærmere oppfølging i planleggingen:

1. Ustabil grunn
2. Radon
3. Ulykkespunkt
4. Myke trafikanter
5. Støy- og luftforurensning
6. Ulykker i nærliggende transportårer
7. Brann og redning

Disse temaene er beskrevet videre i ROS-analysen.

5.18 Næring

Planområdet innehar i dag ca. 1000 m² detaljhandel i form av Europrisbutikk, samt 2800 m² BRA med kontor, arkiv, lager og lett industrivirksomhet.

5.19 Analyser/utredninger

Det er i forbindelse med planarbeidet utført følgende analyser/underlagsrapporter som er vedlagt saken:

- VA-notat
- ROS-analyse
- Støyanalyse
- Renovasjonsteknisk plan
- Brannvanndekning
- Naturmangfoldrapport
- Handelsanalyse
- Mobilitetsplan

Støyanalyse er utført av Brekke og Strand, Naturmangfoldrapport er utarbeidet av Ecofact, Øvrige underlagsrapporter er utarbeidet av Prosjektil og ArkVest. Rapportene er oppsummert i denne planbeskrivelsen og ROS-analysen, og forslag til tiltak er innarbeidet i bestemmelsene

Det er laget utredning for handel, støy, og naturmangfold som beskriver eksisterende og framtidig situasjon.

6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

6.1 Planlagt arealbruk

Det er planlagt bebyggelse for forretning, kontor og lager samt vei, parkering og infrastruktur.

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1510 - Energianlegg	0,0
1811 - Forretning/kontor/industri (2)	10,3
Sum areal denne kategori:	10,3
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Areal (daa)	
2010 - Veg (3)	3,2
2012 - Fortau (2)	0,2
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (0)	0,5
2026 - Leskur/plattformtak	0,0
Sum areal denne kategori:	3,9
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	
Areal (daa)	
3002 - Blågrønnstruktur	0,1
Sum areal denne kategori:	0,1
§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift	
Areal (daa)	
5100 - LNFR, areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstiknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	0,1
Sum areal denne kategori:	0,1
Totalt alle kategorier: 14,4	

Figur 10 Arealtabell tilhørende plankart

6.1.1 Reguleringsformål



Figur 11 Plankart

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

Bebyggelse og anlegg:

I planforslaget legges det opp til mulighet for etablering av forretning/kontor/industri på inntil 3900 m² innenfor F/K/I1, og inntil 4300 m² innenfor F/K/I2, totalt 8200 m². Utbyggingen planlegges som en trinnvis utbygging fordelt på to byggetrinn, vist i tabell 1. Ved byggetrinn 1 tillates det ombygg av eksisterende bygningsmasse for detaljhandel innenfor F/K/I1 på 700 m². Øvrig virksomhet, parkering og atkomstsituasjon videreføres iht. gjeldende situasjon.

Ved byggetrinn to legges det opp til mulighet for framtidig utvidelse av næringsvirksomheten i planområdet ved F/K/I1 og F/K/I2 på inntil 5350 m² BRA, forutsatt opparbeidelse av regulert adkomst/kryssløsning til planområdet.

Tabell 1 Planlagte funksjoner og utbyggingstrinn

Trinn 1	Formål	m ² BRA (omtrentlige verdier)
Detaljhandel/forretning	F/K/I1	1700
Kontor	F/K/I1	1300

Totalt		3000
Trinn 2		m² BRA (omtrentlige verdier)
Kontor/lager	F/K/I1	900
Forretning/kontor/industri	F/K/I2	4300
Totalt		5350
Totalt i planforslaget		8200

Kombinert bebyggelse forretning/kontor/industri – F/K/I1

Innenfor F/K/I1 tillates det oppført bebyggelse til kombinert formål forretning, kontor/industri, på inntil 3900 m² BRA i inntil to etasjer. Parkering inngår ikke i beregningen av m² BRA. Det tillates detaljhandel med én enkelt næringsvirksomhet på inntil 1700 m² BRA innenfor F/K/I1 av maks tillatt bruksareal.

Maks møne- og gesimshøyde er oppgitt i plankartet, gjeldende fra topp gulv. Mindre bygningselement som heis, trapp og tekniske installasjoner kan tillates 1 meter over maks møne- og gesimshøyde.

Kombinert bebyggelse forretning/kontor/industri – F/K/I2

Innenfor F/K/I2 tillates det oppført bebyggelse til kombinert formål forretning, kontor/industri, på inntil 4300 m² BRA i inntil to etasjer. Parkering inngår ikke i beregningen av m² BRA. Det kan tillates handel med varegruppene biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer. Ikke plasskrevende varer som naturlig tilhører de nevnte plasskrevende varegruppene, tillates solgt på maksimalt 15 % av salgsarealet, begrenset oppad til 1000 m²-BRA.

Maks møne- og gesimshøyde er oppgitt i plankartet, gjeldende fra topp gulv. Mindre bygningselement som heis, trapp og tekniske installasjoner kan tillates 1 meter over maks møne- og gesimshøyde.

BE1 – trafo

Innenfor f_BE tillates det etablert nettstasjon dersom effektbehov ved F/K/I1-2 overgår kapasitet på eksisterende energianlegg.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

o_SV1 - veg

o_SV1 er offentlig og skal etableres iht. Statens vegvesens håndbok N100.

f_SV 2 og f_SV3 – kjørevei

f_SV2 er felles for F/K/I1 og F/K/I2. Avkjørsel til planområdet skal utformes i tråd med Statens vegvesens håndbok N100. Dråpeøy skal utformes i tråd med samme håndbok. Adkomst til de ulike bygg fra felles adkomstvei formes etter gjeldende vegnorm.

f_SV3 er felles for gnr./bnr. 47/ 62,70,74,75,88 og 94. Innkjørselspil er veiledende.

o_SF 1- 2 -fortau

o_SF1-2 er offentlig og skal etableres iht. Statens vegvesens håndbok N100.

o_VG1-6 – Annen veggrunn – grøntareal

o_VG1-6 er offentlig. o_VG1-6 tillates beplantet.

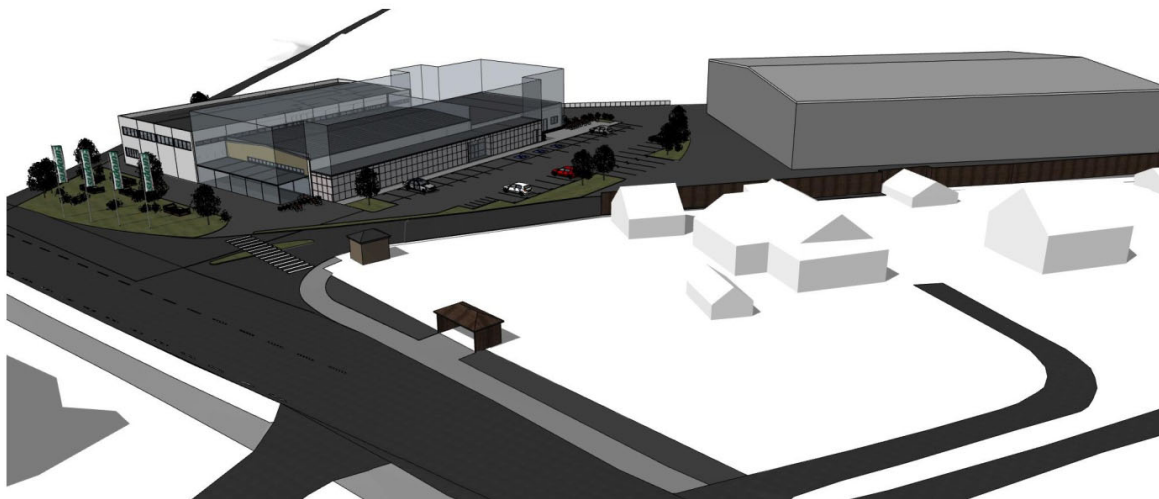
o_VG1 skal utformes som overkjørbar for landbruksmaskiner.

o_VG2 skal beplantes med mindre trær og busker.

o_SP1 - busstopp

Innenfor o_SP1 skal det etableres offentlig leskur iht. Statens vegvesens håndbok N100.

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming



Figur 12 Skissert bebyggelse sett fra sørvest.

Bebyggelsen planlegges utformet iht. eksisterende situasjon, men med utvidelse og/eller ombygging av eksisterende bygningsmasse innenfor F/K/I1 samt ny næringsbebyggelse innenfor F/K/I2. Inngangspartiet er tenkt overbygd og innglasert, med delvis åpne og aktive fasader for å bidra til visuell forbindelse for kunder og forbipasserende, samt bidra til gode lysforhold inne i butikken.

Ettersom det er lagt opp til to ulike byggetrinn innenfor planområdet er formål for bebyggelsen delt i to; F/K/I1 og F/K/I2. Innenfor byggetrinn 1 er det kun lagt opp til mulighet for ombygging av eksisterende bygningsmasse innenfor F/K/I1 for å tilrettelegge for utvidelse av detaljhandel på 700 m². Resterende utvidelse og tilbygg innenfor planområdet tillates først ved byggetrinn 2.

Under oppstartsmøtet med Randaberg kommune ble det vist til næringsområdet som ligger 500 meter lenger sør langs Randabergveien som en viktig referanse når det gjelder høyde. Det er også tatt utgangspunkt i det nevnte næringsområde når det gjelder utforming, hvor illustrasjonsmaterialet viser i hovedsak bruk av flate takk i kombinasjon med saltak med liten helningsgrad. En vil på den måten sikre variasjon innenfor planområdet når det gjelder utforming, samtidig som byggene i og for seg ikke vil framstå som enkeltstående bygg. Det

legges opp til beplantning innenfor planområdet, og langs fylkesveien som vil bidra til skjerming av bebyggelsen og mykne opp området med grønne kvaliteter.



Figur 13 Bebyggelsen sett fra vest

Byggegrenser

Byggegrenser mot fv.4590 er satt til 24 meter fra veimidte, basert på dagens byggegrenser fra eksisterende bygg innenfor F/K/11. En vil dermed ha mulighet til å tilpasse utvidelse av eksisterende bygningsmasse samtidig som en bevarer muligheten for å erstatte dagens bygg.

Mot eiendomsgrensene i nord og øst er det satt en byggegrense på 4 meter. Byggegrense på 4 meter sikrer minimums byggeaktivitet mot Ryggmyra og ivaretar mulighet for forbindelser omkring planområdet. Mot boligbebyggelsen i sørøst er det satt en byggegrense på minimum 8 meter til nærmeste eiendomsgrense og som vurderes som tilstrekkelig for å sikre en «buffersone» mellom byggegrensen for ny aktivitet og aktuelle boliger.



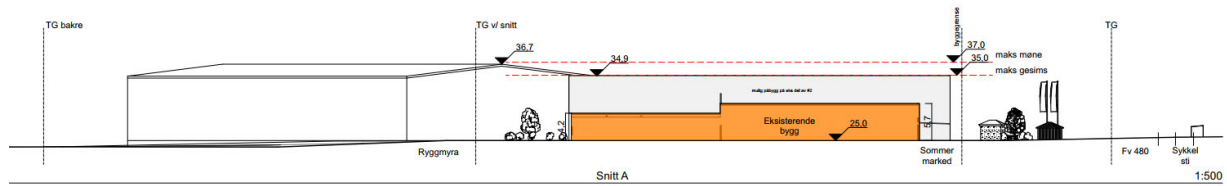
Figur 14 Planområdet og byggegrenser.

6.3.1 Bebyggelsens høyde

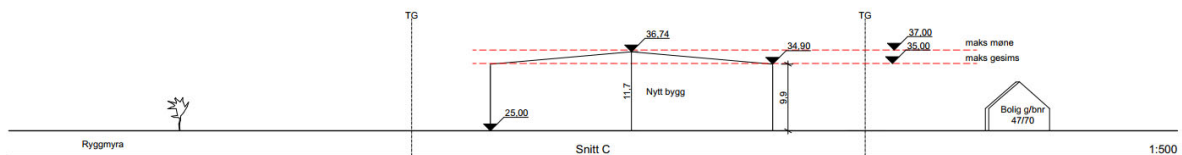
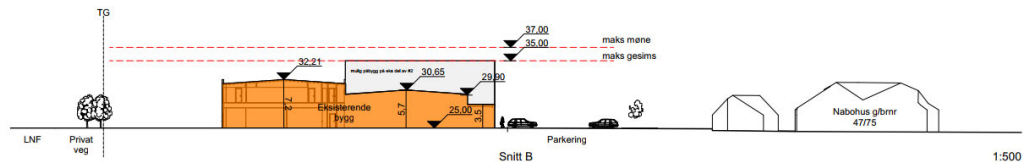
Maks gesims- og mønehøyde er oppgitt som kotehøyder i plankartet, gjeldende fra topp gulv. begrenset til kotehøyder i planens bestemmelser.

Maks høyde er kote +35 for gesims og en mønehøyde på maks +37, målt fra kote + 25 som er angitt som topp gulv. Maks høyde blir dermed ca. 10-13 meter fra topp gulv. Det åpnes i bestemmelsene for at mindre bygningselement og tekniske installasjoner kan tillates å krage ut over maks mønehøyde på inntil 1 meter.

Under oppstartsmøtet med Randaberg kommune ble det som nevnt vist til næringsområdet som ligger 500 meter lenger sør langs Randabergveien som en viktig referanse når det gjelder høyde. Den mest relevante referansen her er Holta & Håland sitt bygg som har en gesims på 11,5 meter over kote 25 (kote + 36,5) og møne 14,5 meter over kote 25 (kote +39,5).



Figur 15 Snitt av byggehøyder sett fra sørvest



Figur 16 b) Snitt av byggehøyder sett fra nordvest b) Snitt av byggehøyder for BKB2 sett fra vest

6.3.2 Grad av utnyttning

Planområdet er på ca. 14,4 daa. Totalt åpnes det for 8200 m² BRA forretning/kontor/industri innenfor planområdet, fratrukket parkering. Det er rundet noe opp for å ta høyde for justeringer under detaljprosjektering.

Da areal for bebyggelse i planområdet er på ca. 10,5 daa., blir utnyttelsesgraden i planområdet på ca. 75%. I planforslaget legges det opp til ca. 74 % BRA. Ved beregning medtas ikke offentlige arealer til veg, annen veggrunn, fortau og leskur.

Tabell 2 Arealfordeling

F/K/I1	BRA i m ² #	F/K/I2	BRA i m ²
Detaljhandel	1700	Forretning, kontor, lager, industri	4300
Forretning, kontor, lager, industri	2200		
SUM BRA	3900	SUM BRA	4300

6.3.3 Antall arbeidsplasser

Det er i dag ca 50 arbeidsplasser blant de bedriftene som er registrert i planområdet. Avhengig av hva slags aktivitet som blir etablert på eiendommen i framtiden, kan det være aktuelt med mellom 10 og 100 flere ansatte innenfor planområdet.

6.6 Trafikkløsning

Avkjørselsforhold, gang- og sykkelveg, fotgjengerovergang, busslomme og trafikksikkerhet i tilknytning til planområdet har vært gjenstand for dialog med Statens vegvesen og Rogaland fylkeskommune. Ved eksisterende situasjon ansees de overnevnte forholdene å være ikke tilfredsstillende med tanke på trafikksikkerheten i planområdet. Eventuelle tiltak innenfor planområdet som generer vesentlig økt turproduksjon vil dermed forutsette at det kan oppnås tilfredsstillende trafikkløsning i tilknytning til planområdet.

Det har vært diskutert sammen med Randaberg kommune, om å stenge avkjørsel fra privat gårdsveg fra Ryggveien i nordvest, med tanke på trafikksikkerhet og å redusere antalla avkjørsler. For å sikre en hensiktsmessig driftsmulighet for tilgrensende landbrukseiendom, foreslås avkjørselen videreført og tilpasset bruk av landbrukskjøretøy. Ettersom avkjørselen i all hovedsak er benyttet i forbindelse med landbruk, forventes trafikkmengden knyttet til avkjørselen å bli vesentlig lav. Videre foreslås følgende tiltak for å bedre trafikksikkerheten i planområdet:

Kryss:

Venstresvingfelt

Ut ifra trafikkberegninger i utarbeidet mobilitetsplan og utførte tellinger, utløser antall venstresvinger og antall kjørende, krav om å etablere venstresvingfelt på Randabergveien i kryssområdet. Behovet for venstresvingfelt utløses ikke som følge av tiltaket, men er til stede ved eksisterende situasjon. Venstresvingfelt foreslås derfor regulert i planforslaget, hvor lengde og kryss er utformet i tråd med V121 og håndbok N100. Utformingen av krysset er tilpasset sporingskurve for vogntog. Gjennom dialog mellom Rogaland fylkeskommune og Randaberg kommune, har en kommet fram til at avkjørselskrysset til planområdet kan dimensjoneres for fartsgrense 50 km/t.



Figur 18 Regulert kryssløsning i plankart

Busslomme

Eksisterende bussholdeplass som betjener nærområdet, ligger tett på avkjørsel til planområdet i øst. Bussholdeplassen utgjør en utfordring med tanke på utvidelse av krysset med venstresvingfelt. Basert på en trafikkmessig vurdering av flere ulike alternative plasseringer av busstopp, ansees det som minst konfliktylft å videreføre dagens plassering av bussholdeplass, med mindre justeringer. Se trafikknotat som vedlagt for ytterligere informasjon.

I plankartet er kantstopp tegnet inn og utformet etter krav i N100. Areal for leskur er utvidet for å kunne få plass til dette utenfor frisktsonen. I en forlengelse av bussholdeplass legges det opp til fortauforbindelser fra bussholdeplassen til boligområdet i øst, og til forretningsdelen i vest med prioritert overgangsfelt til hovedinngangspartiet til butikken.

For kryssing av Randabergveien til og fra planlagt busstopp er det foreslått et fotgjengerovergang ved enden av bussholdeplassen i øst. Plassering av fotgjengerfelt over Randabergveien ses i sammenheng med tiltak på sørsiden av veien. Endelig løsning vil bli gjort av Rogaland fylkeskommune. Det legges videre opp til at fortau i planområdet vil være tilknyttet fotgjengerfelt.

Rekkefølgekrav knyttet til etablering av kryss og venstresvingfelt

I planforslaget legges det opp til to byggetrinn. Første byggetrinn omhandler å ombygge av eksisterende forretningslokaler med 700 m² innenfor F/KI/I1. I byggetrinn to legges det opp til mulighet for å utvide øvrige næringsvirksomhet i planområdet ved F/K/2 på inntil 4300 m² BRA, samt mulighet for å utvide andreetasje ved bygget innenfor F/K/1 på inntil 900 m² BRA.

Estimerte turproduksjonen i utarbeidet mobilitetsplan, viser at byggetrinn 1 vil kunne medføre en økning på 23%, mens det ved realisering av hele planforslaget estimeres en trafikkøkning på 76%.

Basert på planens forslag for tiltak innenfor byggetrinn 1, anslås det å ikke få noen vesentlig økt trafikkproduksjon som følge av tiltaket, men heller at dagens situasjon i stor grad vil bli videreført. Som redegjort for er utvidelsen av detaljhandel ved F/K/I1 i stor grad knyttet til arealforbedring, da dagens butikklokaler er smale og avlange med knappe arealer mellom reolene. Dette medfører at det har vært utfordrende å sikre god universell framkommelighet i butikken, og vanskelig for ansatte og organisere i varesortimentet. I tillegg er det ønskelig å få systematisert sesongbaserte varer som til nå har vært plassert i utstillingstelt utenfor butikkens lokaler. Formålet med utvidelsen er dermed ikke å øke mengden varer som følge av tiltaket, men å sikre større arealflater til eksisterende virksomhet med tanke på tilkomst og vareorganisering. Dagens parkeringsplassdekning foreslås videreført innenfor byggetrinn 1 og vil ikke bli utvidet. Mobilitetsplanen viser at det forventes noe økt trafikk som følge av tiltaket med utvidelse av detaljhandel, men ettersom varemengde og antall parkeringsplasser videreføres innenfor byggetrinn 1, vurderes estimatet å bli noe lavere enn anslått.

Med bakgrunn i den begrensende påvirkningen på turproduksjonen til planområdet som tiltaket innenfor byggetrinn vurderes å ha, foreslås det at krav til opparbeidelse av regulert kryssløsning settes til gjennomføring av byggetrinn 2.

Kostnadsrammene knyttet til utarbeidelse av nytt kryss er estimert til å koste rundt 10-15 millioner. Ettersom tiltak innenfor byggetrinn 1 har begrenset byggekostnadsomfang, med liten endring av turproduksjon, er det ikke rimelig å forvente at denne delen av byggetrinnet skal bære merkostnaden av opparbeidelse av ny kryssløsning. Den prinsipielle bruken av rekkefølgekrav gir begrensende muligheter til å sette vilkår for oppgradering av infrastruktur som i vesentlig grad overgår det økte behovet som utbygging av et planområde vil skape, her gjeldende for byggetrinn 1. Det skal heller ikke stilles vilkår som er uforholdsmessig tyngende for tiltakshaver (Magnus Legal, 2021).

Avkjørsel

Øst for planområdet ligger det 3 eneboliger som i dag er tilknyttet Randabergveien via to avkjørsel som ligger nær foreslått bussholdeplass. For å bedre adkomstforholdet foreslås de to avkjørslene til boligfeltet sammenslått til én og tilpasset kantstopp. Kantstoppet vil bli liggende innenfor frisisiktsonen til avkjørselen, men leskuret vil bli liggende utenfor, iht. kollektivhåndboka.

Regulert situasjon med ny kryssløsning vil også forutsette at eksisterende avkjørsel sør for Randabergveien ved boligområdet må forskyves, da dagens løsning munner ut i framtidig regulert trafikkøy, o_VG4. Dette er kommunisert med Rogaland fylkeskommune, som er ansvarlig for utarbeidelse av ny reguleringsplan. Tekniske planer for framtidig avkjørsel fra boligfeltet vil bli sendt over og innarbeidet i forbindelse med opparbeidelse av kryssløsningen.

6.6.1 Kjøreadkomst

Det foreslås regulert ny kryssløsning til planområdet med venstresvingfelt fra Randabergveien, fv. 4590. I kryssløsningen er det lagt inn et fysisk kanalisert kryss med

dråpeøye for å skille trafikken og som er utformet slik at det ikke er overkjørbart, i iht. håndbok N100.

Tabell 3 Kjøreadkomst i plankartet



Avkjørsel til de tre boligene i øst fra planområdet er samlet og innsnevret fra dagens situasjon fra to utflytende avkjørsler til én felles avkjørsel. Regulert frisisiktlinjer sikrer at det vil oppnås tilfredsstillende sikt.

6.6.2 Utforming av veier

Utforming av avkjørsel og veger inne i planområdet vil følge Statens vegvesens håndbok N100 og Vegnorm for Sør-Rogaland.

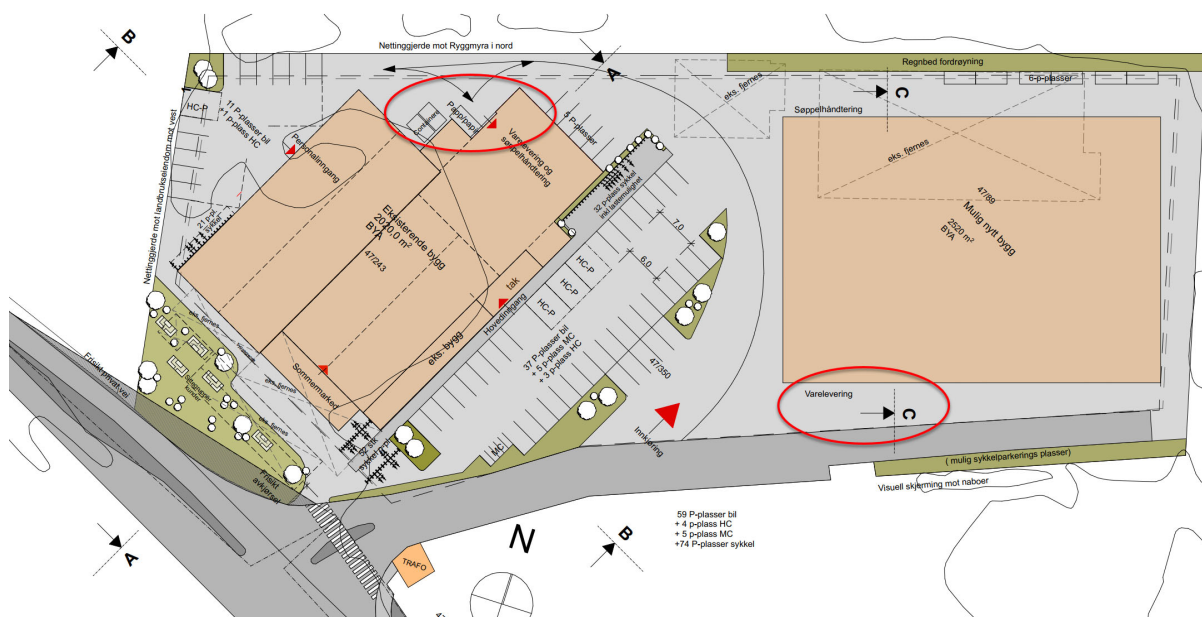
6.6.3 Krav til samtidig opparbeidelse

Det vil være krav til å opparbeide kantstopp og etablere fortau samt busskur samtidig med at kryss med venstresvingfelt og felles avkjørsel blir opparbeidet.

6.6.4 Varelevering

Varelevering for eksisterende virksomhet er vist i illustrasjonsplan, og planlegges i nord hvor det er god tilkomst og mulighet for manøvrering. Hvordan framtidig virksomhet vil organisere varelevering, vil avhenge av hva slags type virksomhet som kommer.

Det er foretatt sporing av lastebil for å sikre at det er tilstrekkelig med manøvreringsareal for tilkomst, og at det kan ivaretas en trafiksikker adkomst til planområdet.



Figur 19 Illustrasjonsplan og varelevering i rød sirkel ved F/K/I1 og F/K/I2.

6.6.5 Tilgjengelighet for gående og syklende

Planforslaget legger opp til løsninger som knytter planområdet til gang- og sykkelveier i nærområdet. I planen foreslås det grep for å bedre framkommeligheten for myke trafikanter i planområdet og i tilknytning til forbindelser utenfor planområdet.

Det legges opp et fortauforbindelser fra busstopp i nord til boligfeltet i øst, og til forretnings- og industribebyggelsen i vest, med gjennomgående overgangsfelt til forrettningens hovedinngang. Krysset foreslås innstrammet og vil bidra til å tydeliggjøre skillet mellom myke og harde trafikanter for å bedre trafikksikkerheten. Illustrasjonsmaterialet viser det at planlegges markerte gangsoner og en internstrukturering som hensyntar myke trafikanter ved parkeringsplassen. I tillegg er det en pågående dialog med Rogaland fylkeskommune for å sikre at plan 2018001 vil tilpasses inneværende planforslag, samt for å sikre framtidig mulighet for overgangsfelt over Randabergveien fra busseholdplass som plan 2018001 muligens vil legge opp til.

Det er foreslått å legge krav til opparbeidelse av krysset til tiltak innenfor byggetrinn 2. For å likevel sikre at det oppnås tilfredsstillende trafikksikkerhet for myke trafikanter fram til realisering av byggetrinn 2, legger planens bestemmelser opp til trafikksikre løsninger fra bussholdeplass til forretnings- og industribebyggelsen med prioritert overgang til hovedinngangspartiet ved byggetrinn 1.

Pågående reguleringsplan, *Detaljregulering for sykkeltiltak langs fv. 4590 Randabergveien, fra Vistnesveien til kommunegrensen til Stavanger*, er Randabergveien planlagt utbedret med skille mellom syklende, gående og kjørende. I planens bestemmelser sikres det at planforslaget medtas i tekniske planer slik at tiltakene best mulig kan tilpasses hverandre og sikre god tilgjengelighet for gående og syklende.

6.7 Planlagte offentlige anlegg

Det er planlagt offentlig anlegg i planområdet, bestående av fortau, leskur, annen veggrunn og kjøreveg, og arealer gjelder ved eksisterende situasjon med unntak av mindre justeringer mot vegkant.

6.8 Miljøoppfølging

I forbindelse med BGF er det mulighet for sedumtak på nye bygg eller ved påbygg av eksisterende. Dette er positivt for fordrøyning av overflatevann i tillegg til å være gode områder for insekter.

6.9 Universell utforming

Det er i praksis ingen høydeforskjeller i planområdet. Kanter, gangsoner etc. vil bli markert i tråd med retningslinjer for universell utforming slik dette er definert i teknisk forskrift.

Universell utforming vil kunne ivaretas gjennom byggeforskrift TEK17.

Ved å utvide eksisterende butikkarealer innenfor F/K/I1 vil en også bedre muligheten for å ivareta universell utforming da dagens butikkarealer er samle og avlange, med liten avstand mellom butikkreolene.

6.10 Uteoppholdsareal

Det er ingen krav til uteoppholdsareal for et næringsområde. Det vil være naturlig å anlegge grønne soner der publikum ferdes og i buffersoner, eksempelvis mot boliger i sør. Utforming av disse vil være en del av utomhusplan i forbindelse med rammesøknad om oppføring av bygg i henhold til reguleringsplanen.

6.11 Landbruksfaglige vurderinger

Det har vært diskutert å etablere gjerder mot Ryggmyra og tilgrensende landbruksarealer. Disse vil ikke ha noen støyskjermende betydning, men fungere som en fysisk hindring av at løse gjenstander og plast forflytter seg med vinden fra planområdet til andre eiendommer. Dette er ivaretatt i bestemmelsene.

6.12 Kollektivtilbud

Det er per i dag tre bussruter som passerer forbi planområdet på Fv 4590. Veien er én av hovedinnfartsårene til Randaberg, og planforslaget legger opp til at det etableres kantstopp med fortau som kobler næringsområdet til kollektivtilbudet i området.

6.13 Kulturminner

Det er ingen kjente kulturminner i nærheten av planområdet.

6.14 Sosial infrastruktur

Europris-butikken er i dag et møtested for folk i hele Randaberg, øyene i nord og tilgrensende boligområder i Stavanger. Blant hundrevis av Europris-butikker i landet, er forretningen på Randaberg flere ganger kåret til den beste. Dagens driver er kjent for å ha stort utvalg av blomster i sommersesongen. Mange kunder bruker lang tid i butikken og det blir ofte registrert en god prat i lokalene. Med en utvidelse av tilbudet, kan butikken få en økt betydning i lokalmiljøet. Ved etableringer av andre næringsdrivende som også er publikumsrettet, kan butikkene få vekselvirkning og positiv utvikling fra hverandre.

6.15 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett og teknisk infrastruktur

I henhold til statlige planretningslinjer for klimatilpasning skal utbyggingen ikke medføre større utslipp av overvann på kommunalt nett enn det er i dag. Foreslått løsning skal heller ikke endre forutsetninger for Ryggmyra. Dette unngås ved å fordrøye eller infiltrere økningen av overvann i form av blågrønne tak eller regnbed, eller en kombinasjon av disse, iht. utarbeidet VA-rammeplan. Planens bestemmelser sikrer at overvannshåndtering skal skje i samsvar med godkjent teknisk VA-rammeplan. I tillegg foreslås det en bestemmelse som sikrer at det ikke tillates tiltak som kan påvirke Ryggmyra når det gjelder vannstand.



Figur 20 Prinsipløsning VA (hentet fra VA-rammeplan, datert 31.05.2019)

Bygningene på planområdet kobles til eksisterende SP og VL, som vist i figur 10. Det opparbeides kommunalt VA-anlegg inn til planområdet med fremføring av nødvendige stikkledninger til det nye næringsbygget.

6.16 Plan for avfallshenting/søppelsug

Det er vist løsning for avfallshåndtering i renovasjonsplan som er vedlagt planforslaget.

6.17 Avbøtende tiltak/løsninger ROS

Det er utarbeidet en ROS-analyse av planområdet med utgangspunkt i identifiserte ROS-temaer. ROS-analyse foreslår følgende avbøtende tiltak:

- Planbestemmelse som sikre grunnvannstand i Ryggmyra. Dette er ivaretatt i bestemmelse §2.4.
- Rekkefølgekrav om utførelse av grunnundersøkelse. Dette er ivaretatt i § 5.8.
- Rekkefølgekrav om å utarbeide vegplan som viser utforming av avkjørsel som kanalisert kryss, oppmerking, kryssing for myke trafikanter etc. Dette er ivaretatt i § 5.10.
- Rekkefølgekrav om at ikke kan gis brukstillatelse innen planområdet ut over byggetrinn 1 før det er utført tiltak for å bedre trafikksikkerheten langs fv. 4590. Dette er ivaretatt §5.2.
- Planbestemmelse som sikrer dokumentasjon for støyforhold, samt innendørs støynivå iht. byggeforskriftene for ny bebyggelse. Dette er ivaretatt i §2.5.

- Planbestemmelse som sikrer at det skal foreligge dokumentasjon for tilfredsstillende støyforhold for utsatte fasader mot vest innenfor B/F/K1, dersom det skal etableres kontorvirksomhet. Dette er ivaretatt i § 5.2.

6.18 Rekkefølgebestemmelser

Planforslaget legger opp til to byggetrinn. Første byggetrinn går ut på å utvide eksisterende butikklokale med 700 m². I neste byggetrinn legges det til rette for videreutvikling av øvrige funksjoner i planområdet, innen handel med plasskrevende varer og industri/lager.

Som nevnt legges det opp til at kryss/avkjørsel til planområdet, iht. regulert situasjon, stilles som et rekkefølgekrav først ved realisering av byggetrinn to. Det foreslås derfor følgende bestemmelse:

Før det kan gis igangsettingstillatelse innenfor F/K/I1 må følgende være ferdig utarbeidet og godkjent:

- Trygt krysningspunkt over f_SV2

Før det gis brukstillatelse til nye tiltak innenfor F/K/I1 og F/K/I2, ut over etablering av detaljhandel innenfor F/K/I1, skal følgende være ferdig opparbeidet:

- O_SF1-2
- O_SP
- f_SV2-3
- o_SV1
- o_VG1-6

I tillegg skal det være utført en støyvurdering iht. støyrapport datert 29.04.20219 for de mest utsatte fasadene mot E39 for bebyggelsen innenfor F/K/I1, dersom det skal etableres kontorvirksomhet.

I tillegg inngår øvrige rekkefølgekrav knytte til tiltak innenfor planområdet.

Skjerming mot naboer

Før det tillates bebyggelse innenfor F/K/I2, må skjerming være etablert mot naboer i sør.

Nettinggjerde

Før det blir gitt brukstillatelse til utvidet areal for detaljhandel innenfor F/K/I1 skal nettinggjerde som hindrer at løse gjenstander blåser inn på landbrukseiendommer i vest og nord eller Ryggmyra, være etablert.

Adkomst

Ved utvidelse av detaljhandel innenfor F/K/I1 skal kjøreadkomst via gårdsvei mot nord være stengt i form av gjerde. Detaljer og utforming avklares ved utarbeiding av de tekniske planene.

Fordrøyning

Fordrøyning av overvann i form av regnbed skal etableres i forholdsmessig takt med utbygging av eiendommen.

Sykkelparkering

Etablering av sykkelparkering i tråd med krav i § 2.9 skal skje før det blir gitt brukstillatelse til utvidet detaljhandel innenfor F/K/I1.

Geoteknikk

Geoteknisk undersøkelse skal være utført før igangsetting av nybygg eller vesentlige endringer som påbygg, tilbygg eller ombygginger av eksisterende bygningsmasse.

Overvann

Overvannshåndtering skal skje i samsvar med endelig godkjent teknisk VA-plan ved igangsetting av tiltak.

Tekniske planer

Tekniske planer for vei, vann og avløp skal være godkjent av kommunen og eventuelt andre relevante myndigheter før det gis igangsettingstillatelse. Tekniske tegninger for alle tiltak på og langs fylkesveien må sendes til fylkeskommunen for gjennomsyn, og tilpasses plan 2018001.

7 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

7.1 Overordnede planer

Planen er i stor grad i samsvar med regionalplanen for Rogaland når det gjelder utnyttelse. Planområdet vurderes å være et næringsområde med allsidig virksomhet, kategori 2, med middels arbeidsplass- og besøksintensitet. For næringsområde innenfor kategori 2 gis det føringer om tomteutnyttelse på omkring 60-140% BRA. I planforslaget legges det opp til utnyttelse på omkring 80% BRA.

Planforslaget legger til rette for kombinert bebyggelse for forretning, kontor og industri. Formålene er i stor grad i tråd med regionalplanen og kommuneplanen for Randaberg, men når det gjelder detaljhandel utfordrer planforslaget regionalplanens føringer, da det gis føringer om at detaljhandel skal i hovedsak lokaliseres innenfor sentrumsformål. Utenfor sentrumsformål tillates det maks 1250 m² detaljhandel. I planforslaget legges det opp til utvidelse av forretningen innenfor F/K/I1 på 700 m², med totalt 1700 m² BRA detaljhandel. # Planområdet ligger nær tilknyttet sentrum, med 500 meter avstand fra det som defineres som sentrumsformål i Randaberg kommune. Varesortimentet til Europris vurderes å være i et overgangssjikt mellom detaljhandel og plasskrevende varehandel, og som er årsaken til nevnte butikk, og flere andre Europris-butikker, ligger lokalisert utenfor sentrumsområder, da enkelte varetyper som selges ikke egner seg i sentrum. Handelsanalysen viser at Randaberg kommune har en positiv utvikling når det gjelder handelsomsetning. Sentrum utvikler seg med flere besøkende og økt handel. Samtidig kan Europris langs Randabergveien vise til en god omsetningsøkning over flere år, og er blitt kåret til kjedens beste butikk to ganger. Landsbyforeningen i Randaberg støtter derfor planen om å utvide Europris og å tillate en virksomhet som kan konkurrere med etablerte aktører innenfor handel med byggevarer i nærområdet. Tilbudet som Randabergveien 333 vil inneholde som følge av reguleringsplanen, vurderes å ikke være en trussel mot handelen i sentrum av Randaberg. En betydelig andel av varesortimentet hos Europris er av en karakter som krever bil for den

som handler og som sentrum ikke har plass til å huse en aktør som Europris per i dag. Kjeden opererer i et lavprismarked ofte med større kvantum i sortimentet.

Bakgrunnen for ønsket om å utvide detaljhandel med 700 m², er i hovedsak for å sikre større plass innenfor eksisterende lokaler da dagens butikklokaler er smale og avlange med liten avstand mellom butikkreoler. I tillegg er det et ønske om å få systematisert sesongbaserte varer som til nå er plassert i utstillingstelt utenfor butikkens lokaler. Det er ikke en intensjon å øke andelen varemengde som følge av tiltaket, men å legge til rette for større handelsareal innenfor eksisterende varehandelsmengde. Tiltaket vil sikre bedre framkommeligheten for besøkende og ansatte, skape bedre arbeidsmiljø og sikre universell framkommelighet innenfor butikkens lokaler.

Mobilitetsplanen viser at det forventes noe økt trafikk som følge av tiltaket med utvidelse av detaljhandel, men ettersom varemengde og antall parkeringsplasser videreføres innenfor byggetrinn 1, vurderes estimatet å likevel bli noe lavere enn anslått. Det legges også opp til gode fasiliteter for syklende, med egne parkeringsplasser for lastesykler, og med pågående forbedring av sykkelforbindelser langs Randabergveien forventes det at en økende andel av besøkende vil bruke sykkel til planområdet.

7.2 Landskap

Det er ikke spesielle konsekvenser for landskapet som følge av planforslaget. I og med at eiendommen strekker seg noe ut i Ryggmyra enkelte steder, kan myrlandskapet bli redusert i svært begrenset omfang som følge av planen.



Eiendomsgrenser som strekker seg noen meter ut i Ryggmyra mot nord og øst er vist i flyfoto over. Areal som er innenfor eiendommen og som er en del av myrlandskapet er totalt ca. 500 m². Det er i bestemmelsene formulert et krav om at tiltak i planområdet ikke skal påvirke vannstanden eller naturmangfoldet i Ryggmyra. Konsulent for naturmangfold Ecofact har i forbindelse med en annen plan i 2012 gjort registreringer av vannstanden i Ryggmyra. Denne viser at vannspeilet gjennom sommeren ligger på kote + 23. Så lenge man ikke gjør tiltak i grunnen i planområdet under kote +23, vil man ikke kunne påvirke vannstanden i myra. I planens bestemmelser er det sikret at det ikke tillates tiltak som kan påvirke registrert vannavstand. Registreringer fra Ecofact oppgitt under:

Vannstand Ryggmyra

Ved tre steder i Ryggmyra hvor det er vannspeil er det satt ned påler.



Pålene blir målt fra toppen og ned til vannspeilet og er justert etter høyde over havet:

Tabell 1: Tallene er oppgitt i meter.

	15/5-12	29/5-12	15/6-12	11/7-12	21/8-12	31/8-12	
Påle 1	22,969	22,844	22,819	22,804	22,789	22,959	
Påle 2	23,104	23,029	Tørrlagt	22,984	22,999	23,074	
Påle 3	23,032	22,872	Tørrlagt	Tørrlagt	Tørrlagt	23,017	

Tabell 2: Viser avvik fra snitt i meter.

	Snitt	15/5-12	29/5-12	15/6-12	11/7-12	21/8-12	31/8-12
Påle 1	22,865	0,104	-0,021	-0,046	-0,061	-0,076	0,094
Påle 2	23,038	0,066	-0,009	T	-0,054	-0,039	0,036
Påle 3	22,974	0,058	-0,102	T	T	T	0,043

7.3 Stedets karakter

Det er allerede et forretningsmessig og industrielt preg på eiendommene som ligger i planområdet i dag. Ved å fornye, utbedre og tilføre nye strukturer som er tilrettelagt for industri, næring blir stedets karakter tydeligere definert og tilført bedre kvalitet.

7.4 Byform og estetikk

Planforslaget innebærer at en får en tettere konsentrasjon av større bygningsvolum innenfor planområdet. Estetikk er alltid en viktig del av en byggesak, men er på et overordnet nivå i reguleringssaken. Hovedprinsippet er at man får et publikumsrettet uttrykk nærmest Fv. 4590, for å tilføre et menneskevennlig innfallspunkt for de som kommer til området og de som passerer. De bakenforliggende volumene vil avhengig av aktiviteten som blir etablert,

utformet som del av en byggesak. Det er forskjell på om det blir tilrettelagt for utvalg av båt/bil på tomte som ligger mot øst eller om det blir etablert en byggshop på området.

7.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen følger for kulturminner eller kulturmiljø.

7.6 Forholdet til naturmangfold

Det er utarbeidet egen rapport om naturmangfold av Ecofact.

7.7 Uteområder

Uteområdene vil være preget av at det er et næringsområde. Det blir beplantning i overgangssoner. Det er vist eksempler på dette i illustrasjonsplan

7.8 Trafikkforhold

Det blir en del økt trafikk inn på området, og dermed på omkringliggende veinett, som følge av planen. Det vil være totalt 1700 m² BRA med næringsareal som vil ligge i kategorien handel, detaljhandel. Resten av arealer vil være forretning av plasskrevende varer, lett industri, lager og kontor. Planforslaget bidrar til å øke trafiksikkerheten i området ved at det legges inn venstresvingefelt i Randabergveien. Det legges opp til fortau langs nordsiden av Randabergveien, som kobler kantstopp og fotgjengerfelt til næringsområdet, noe som gjør situasjonen for myke trafikanter bedre enn den er i dag. I tillegg får næringsområdet adkomst iht. gjeldende vegnormer, istedenfor to udefinerte adkomster som ved dagens situasjon. Adkomsten strammes opp med plass til større kjøretøy og dråpeøy for å skille kjøreretningene. Internt i planområdet viser illustrasjonsplanen at det legges opp til tydeligere skille mellom myke og harde trafikanter, med markerte gangsoner som vil bedre trafiksikkerheten for myke trafikanter.

7.9 Barns interesser

Planen bedrer barns interesser ved at det anlegges fortau og gjennomgående fotgjengerfelt over Randabergveien. Barn er blant de som kan bruke busstilbudet i området. Det er ingen venteskur ved dagens busstopp, noe det er regulert plass til ved ny busstopp. Dette er medtatt i bestemmelsene.

7.10 Sosial infrastruktur

Planforslaget vil formalisere og videreutvikle en situasjon med at Europris får noe utvidet detaljhandel. Europris-butikken i Randaberg er et viktig samlingspunkt i landsbyen som Randaberg markedsfører seg som. Ved at butikken får utvidete lokaler og bedre tilrettelagte fasader, øker betydningen av Europris. En utvidelse av lokalene vil være positivt også med tanke på den sosiale dimensjonen som butikken tilfører Randaberg. Et større vareutvalg, oppgraderte lokaler og bedre parkering for sykkel, vil bidra positivt i lokalmiljøet. En utbedring av busslommen og etablering av fortau vil gjøre det mer attraktivt å bruke kollektivtilbud for å handle her. Avhengig av hva slags aktivitet som kommer på resten av arealet, kan den sosiale strukturen i planområdet styrkes ytterligere.

7.11 Universell tilgjengelighet

Planen vil bedre tilgjengelighet for brukergrupper med nedsatt funksjonsevne ved bedre merking, lys og gjennomført universell tilgjengelighet inne og ute. Dagens forretning av detaljhandel er smal, med trange reoler og begrenset framkommelighet innad i bygget. Ved realisering av byggetrinn 1 vil ombygg av bygget sikre bedre framkommelighet og universell tilgjengelighet innenfor butikkens lokaler.

7.12 Energibehov – energiforbruk

Detaljhandel og handel av ikke-plasskrevende varer i forbindelse med handel med plasskrevende varer, og arealer som blir disponert som kontorer vil kreve normal oppvarming. Alle nybygg vil være bygget i henhold til teknisk forskrift med de isolasjonskrav som er til en moderne bygning. Avhengig av aktivitet på den delen av tomte som vil være forbeholdt handel med plasskrevende varer, for eksempel byggevarer, kan det være aktuelt med en uoppvarmet hall. Ca. 5.000 m² av beregnet BRA vil i så måte kreve liten grad av energiforbruk.

7.13 ROS

ROS-analysen har omtalt flere aktuelle temaer. Samlet sett konkluderer analysen med at området framstår som lite sårbart og at risikoen ved området etter avbøtende tiltak er tilfredsstillende.

7.14 Jordressurser/landbruk

Planforslaget er positivt for landbruksinteresser da det blir i større grad enn i dag sørget for at ingen plast fra planområdet blir fraktet inn på jordbruksareal

7.15 Teknisk infrastruktur

Planforslaget medfører ingen spesielle endringer når det gjelder teknisk infrastruktur.

7.16 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Økt omsetning og inntjening på dagens detaljhandel vil medføre økt skatteinntekt til Randaberg kommune. Planforslaget legger til rette for flere ansatte enn i dag på planområdet. Et fornuftig anslag vil være mellom 10 og 100 flere ansatte og kan gi arbeidsplasser til folk som er bosatt i kommunen og dermed økt personskatt.

7.17 Konsekvenser for næringsinteresser

Planforslaget gir større handlingsrom for eksisterende virksomheter innenfor planområdet og gir grunnlag for vekst og nyetableringer.

7.18 Interessemotsetninger

Planforslagets del som omhandler handel, er i strid med overordnet plan (RPJ) når det gjelder lokaliseringstrygning av handel til sentrene. Detaljhandel er også i strid med kommuneplanen for Randaberg. Det er beskrevet noe mindre interessemotsetninger mellom landbruk og aktiviteten inne på planområdet

7.19 Avveining av virkninger

Detaljplanforslaget vurderes i stor grad å være i tråd med overordnede planer, med unntak av føringer om utnyttelsesgrad for detaljhandel. Med utgangspunkt i at Europrisbutikken har et varesortiment som ikke er forenelig med sentrumsformål, og at utvidelsen av detaljhandel i hovedsak er ment for å sikre plass til sesongbaserte varer innenfor butikkens lokaler, og bedre plass mellom varereoler for besøkende, vurderes det å være få negative virkninger som følge av tiltaket. Planforslaget vil sikre universell tilkomst innenfor butikkens lokaler, og bedre trafiksikkerheten i planområdet som følge av at det reguleres ny adkomst med venstresvingfelt, samt trygge gangforbindelser internt i planområdet. Det gjøres også grep for å redusere klimapåvirkninger, og å bygge opp om nullvekstmålet med flere nye sykkelparkeringsplasser og parkeringsdekning i tråd med overordnet planer. Planforslaget representerer få konflikter i forhold til natur, kultur eller hensyn til barn og unge. I sum vurderes planforslaget å ha få negative konsekvenser.

8 KONSEKVENsutREDNING

Kommunen og forslagsstiller er enige om at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning. Begrunnelse for dette er gjengitt fra planinitiativet og referat fra oppstartsmøtet: Forslagsstillerens begrunnelse: Området er i dag uregulert. Regulering av næringsområdet er i tråd med kommuneplanen, utenom 47/501, som er spilt inn til pågående kommuneplan som næringsområde. Det legges opp til å regulere handelsarealer inn i planen. Regulering av handel er riktignok i strid med kommuneplanen. Det er likevel detaljhandel med dispensasjon innenfor planområdet i dag. Økningen av handelsareal og den totale endringen av aktiviteten i planområdet er liten. Effekten av reguleringsplanen når det gjelder miljø- og samfunnsmessige spørsmål må ansees som mindre vesentlig. I all hovedsak vil planen videreføre den aktiviteten som er her i dag, men med mer langsiktige og ordnete rammer. Forslagstiller vurderer derfor at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning. Kommunens begrunnelse: Det kreves ikke konsekvensutredning og planprogram, fordi tiltaket ikke får vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Effekten av reguleringsplanen med hensyn til miljø- og samfunnsmessige spørsmål er liten, med tanke på at aktiviteten som er der i dag videreføres. Denne økes noe, men ikke så mye at krav om konsekvensutredning og planprogram utløses

9 VEDLEGG

Plankart (Prosjektil)
Bestemmelser (Arkvest)
Illustrasjonsplan (Arkvest)
Mobilitetsplan (Prosjektil)
VA-rammeplan (Prosjektil)
Varsling og kommentarer til innkomne innspill (Arkvest)
ROS-analyse (Arkvest)
BGF-regneark (Arkvest)
Utredning naturmangfold Ryggmyra (Ecofact)
Handelsanalyse (Arkvest)
Renovasjonsteknisk plan (Arkvest)
ROS-analyse (Prosjektil)
Underskrifter naboer til stede på informasjonsmøte