

Om jeg husker det riktig avtalte vi Møtereferat OPPSTARTSMØTE

(Jf. pbl § 12-8, forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl, og prop. 149 L)



Randaberg
kommune

Plannavn/-type	Detaljregulering av felt sentrum S6, Coop-tomten
Område - Adresse	Gnr/bnr 47/45 og 49/39, 51, 60, 74, 80, 86, 131, 403, 493, 511, 647 Vistnesveien 2, 4070 Randaberg
Planidentitet	1127 2022004
Arkivsaksnummer	22/01814
Møtedato	29.09.2022 kl. 13:00
Møtested	Randaberg kommunehus
Referent	Anna Katharina Kraus
Datert	14.10.2022

Møtedeltakere

Randaberg kommune	Saksbehandler plan	Yangyou Sun (forfall: Liv Herdis Oftebro)
	Fagleder plan	Anna Katharina Kraus
	Byggesak	Åshild Ulevåg Oksum
	Tekniske tjenester	Idar Goa
Forslagstiller	Plankonsulent	Alice Sturt, Anne Martha Worsøe (BDA), Per Christian Omvik (BDA), Elisabeth B. Olsborg (AV)
	Forslagstiller	Adrian Svendsen (Masiv)
	Hjemmelshaver	Leif Terje Hegreberg, Robert Gabrielsen Selseng (Coop)

Kontaktpersoner

I planprosessen er kontaktpersoner:

Forslagstiller	Firma	Masiv Eiendom AS / Coop Sørvest SA
	Kontaktperson	Adrian Svendsen, Per Christian Omvik
	Telefon	Adrian: 476 23 099, Per Christian: 906 61 012
	E-post	adrian@masiv.no
	Postadresse	Plogfabrikkvegen 2, 4353 Klepp Stasjon
	Org.nr.	992 625 686
Randaberg kommune	Saksbehandler	Yangyou Sun, Liv Herdis Oftebro
	Telefon	Yangyou: 452 29 499, Liv Herdis: 940 08 892
	E-post	Yangyou.Sun@randaberg.kommune.no , Liv.Herdis.Oftebro@randaberg.kommune.no

Endringer må meldes til den andre parten.

1 Kort om planinitiativet

Planinitiativet er utarbeidet av Brandsberg-Dahls Arkitektkontor AS på vegne av Masiv Eiendom AS og Coop Sørvest SA. Den ble sendt til kommunen 24.08.2022.

Det er fra før gjennomført politiske prinsippavklaringer om veiføring og fortausbredde rundt kvartalet (sak KPU 11/22 og 17/22), som legges til grunn i prosjektet.

1.1 Innsendt dokumentasjon fra forslagstiller

Se planinitiativet. Det er i tillegg sendt inn et skisseprosjekt (se vedlegg) med:

- Steds- og prosjektanalyser
- Illustrasjonsplaner
- 3D- visualiseringer av ønsket bebyggelse
- Snitt som inkluderer nabobebyggelse
- Illustrasjon av byggetrinn
- Prinsipp for planløsninger bolig

1.2 Formålet med planen / kort beskrivelse av ønsket tiltak

Prosjektet gjelder felt S6 i områderegulering for Randaberg sentrum, og de tilgrensende veiene. Stort sett sentrumsformål, næringsbebyggelse og boliger, samt offentlige utearealer, park, torg m.m. I nord ligger Randaberg kirke og kirkegård.

Hensikten med planen er å etablere ny butikk for Coop og legge til rette for sentrumsutvikling i tråd med områdeplanen. Det skal reguleres til ulike sentrumsformål, som forretning, kontor, tjenesteyting, bolig, uteoppholdsarealer, lekeplasser m.m.

Bebyggelsen er planlagt med næring (kjøpesenter) i 1. etasje og boliger i mindre bygningskropper på toppen. Parkering skal skje i parkeringskjeller og i mindre grad overbygd på bakkeplan (integrert i 1. etasje).

Planlagt utnyttelse av feltet er ca. 16 300 m², herav er 2 400m² eksisterende bebyggelse som skal bevares. Av den nye bebyggelsen er 6 500 m² næring (i tråd med områderegulering) og 7 400 m² bolig (dette er ca. 2 300m² over områdeplan).

Det er planlagt ca. 1,5 daa offentlig oppholdsareal på bakkeplan, samt felles og private utearealer på takterrasse over 1. etasje.

Områdets størrelse (dekar): planområdet er ca. 11,5 daa, mens felt S6 er ca. 10 daa

Eksisterende arealbruk: arealet ligger midt i sentrum og inneholder i dag butikk med leiligheter øver og parkering under og foran butikken.

1.3 Videre arbeid / tanker

Universell utforming, tilkomst til tak fra bakkeplan, om taket skal være tilgjengelig for alle.

Sikre at det lages en so aktiv fasade som mulig mot Sentrum 21

Mest mulig innsyn i bygningene i 1. etasje, kontakt ute-inne

Plass til renovasjonsløsninger (både bolig og butikk)

Se på parkering langs gata – hvor er den nødvendig/hensiktsmessig

Tilknytting på VA, tenk på overvann og evt. fordrøyning

Antall BE utløser egentlig krav om kvartalslekeplass. I prosjektet er det satt av ca. 1,5 daa til offentlig byrom, som vil kunne opparbeides til opphold for alle uansett alder og funksjonsevne. Det bør avklares med Rogaland Fylkeskommune i tidlig fase i planarbeidet at dette kan aksepteres som et tilbud som erstatter kvartalslek i et så sentralt område.

Randaberg kommune tar kontakt med RFK og ber om et møte.

Andre tema som skal tas opp i samme møte er forhold til det pågående planarbeidet i

Randabergveien i fylkeskommunal regi, og parkeringskravene for prosjektet.

2 Avklaring om planoppstart

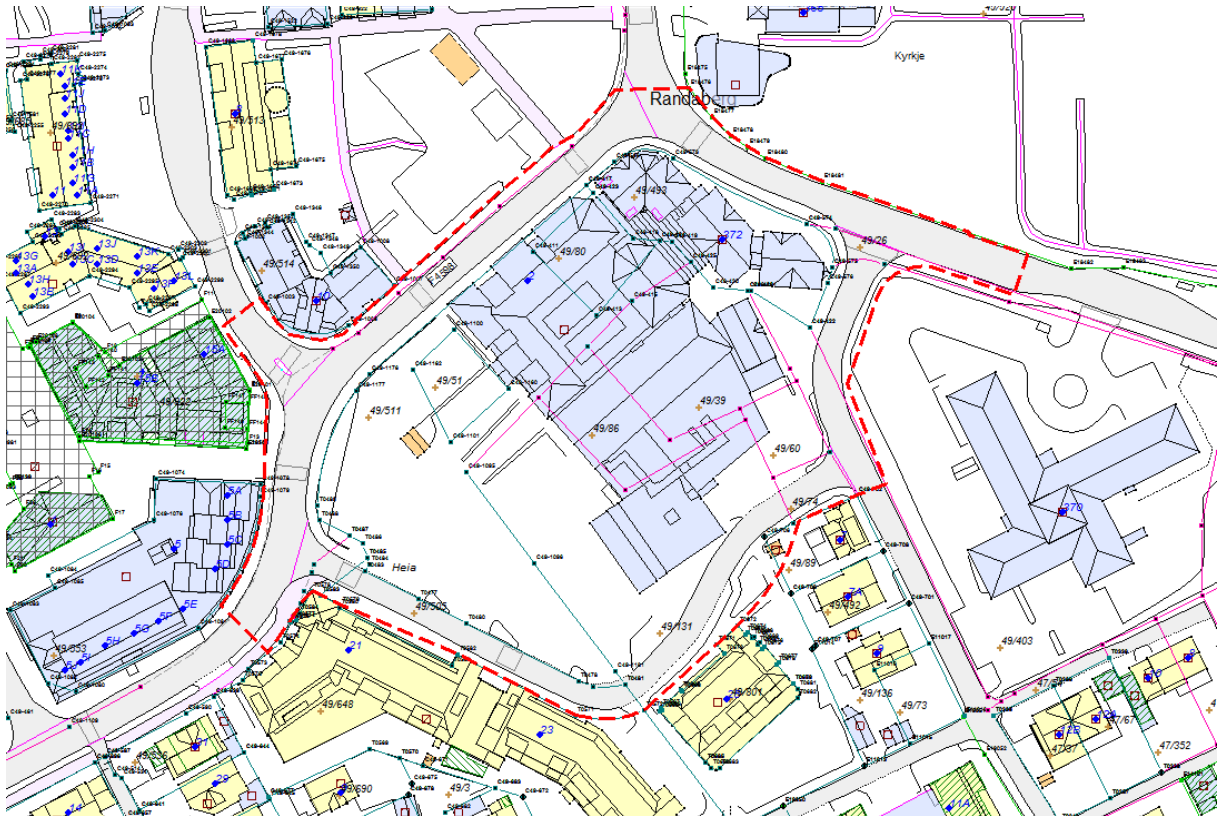
2.1 Planavdelingens vurdering og begrunnelse

Oppstart av planarbeidet anbefales fordi:

Prosjektet er i tråd med kommunens målsetting om sentrumsutvikling. Det er også stort sett i tråd med overordnede planer, avvikene er stort sett avklart i tidligere vedtak.

2.2 Planavgrensning

Planavgrensningen for varsling av oppstart fremgår av bildet nedenfor:



Varslingsgrensen er en foreløpig plangrense, som tar med alle områder som kan bli berørt samt areal for elementer som frisisiktslinjer osv. Den kan justeres innover i løpet av planarbeid uten ny varsel, mens det må varsles utvidelse om den skal overskrides.

3 Plansituasjon og føringer

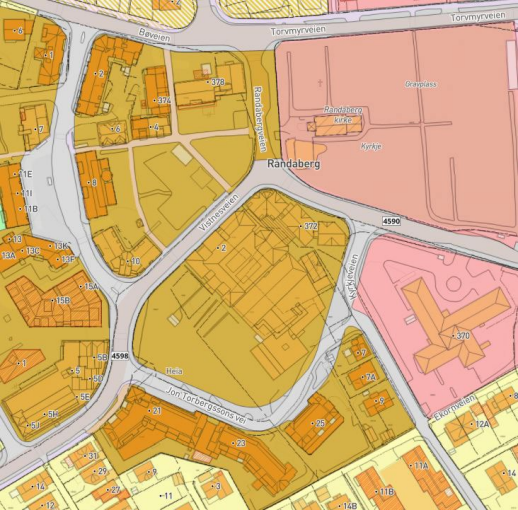
Forholdet til kommuneplanen / overordna plan(er) som gjelder for hele/deler av området.

3.1 Regionale føringer

Plan	Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke
Aktuelle føringer:	Randaberg sentrum er kommunesenter, og næringsområde i kategori 1 (regionalt næringsområde med høy urbaniseringsgrad). Utnyttelse (ca.)70-200% BRA Føringer for bokvalitet og uteområder
Forhold til planen:	Prosjektet er i tråd med føringene i regionalplanen

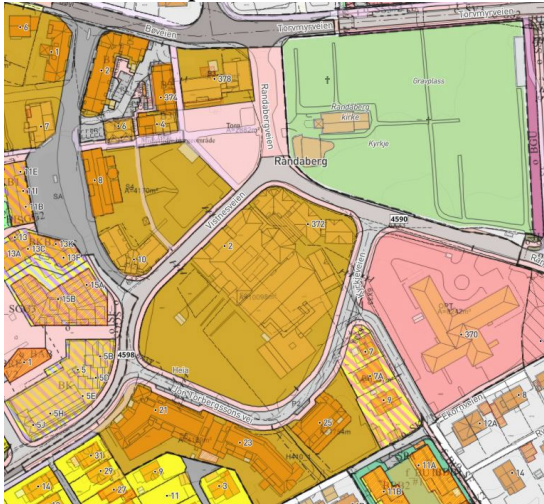
3.2 Kommunale planer:

1. Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (planid 2015002)

<p>Kartutsnitt fra kommuneplanen:</p> 	<p>Forhold/føringer:</p> <ul style="list-style-type: none">• Arealformål: sentrumsområde• Bestemmelser: universell utforming, mobilitetsplan, høy utnyttelse, uterom, publikumsrettede funksjoner i 1. etasje, variasjon i boligutvalg (maks 20% av nye BE < 60m2, min 15% i blokk skal ha minst 3 soverom, m. fl.), parkering, overvannshåndtering• Retningslinjer: tilpasning til omgivelsene, Blågrønn faktor, uterom, avstand mellom bygningskropper• Mulighet for å beholde eksisterende veiføring i området er politisk avklart
--	---

2. Områdereguleringsplan for Randaberg sentrum (planid 2008005):

Kartutsnitt fra planen:



Forhold/føringer:

- Sentrumsformål S6
- Bestemmelser: UU for offentlige og felles uteområder og adkomster, god sosial kontroll, bakeribygget skal bevares, utnyttelse, parkeringsanlegg fortrinnsvis under bakken, offentlig p-anlegg under S6, byggehøyde 8,5m over gatenivå, loftsetasje maks 13m, 14 000 m² BRA, 60/40 næring/bolig, høyere næringsandel tillatt ved detaljregulering, 1. etasje publikumsrettet
- Retningslinjer: kvalitetsprogram for randaberg sentrum definerer retningslinjene for området
- Andre viktige føringer: endring i veiføring – avklart i prinsippsak

3.3 Planendring

Planen vil helt erstatte følgende plan(er): Ingen

Planen vil erstatte deler av følgende plan(er): 2008005 Områderegulering for Randaberg sentrum

3.4 Planarbeid i området

2018001 Detaljregulering for sykkeltiltak langs Randabergveien

3.5 Oppsummering for plansituasjon og merknader

Planforslaget vil ikke samsvare med overordnet plan i forhold til veiføring. Dette er avklart i politisk i prinsippsak. Det er også noen avvik i forhold til utnyttelse, som er derimot i tråd med nyere overordnede planer.

4 Viktige tema i planarbeidet

Avvik fra områdeplanen må begrunnes i planbeskrivelse.

4.1 Arealformål

Det kan med fordel reguleres i 3 plannivå:

parkering og funksjoner i kjeller

næring og utearealer på bakkeplan

bolig og utearealene/lekeplass over bakkenivå

4.2 Bebyggelse og struktur

Utnyttelsesgrad:

Utnyttelsen som er foreslått i prosjektet ligger på ca. 170% BRA, som er høyere enn områdereguleringen tillater (ca. 140 % BRA). Siden områdeplanen er eldre enn kommune- og regionalplanen, som begge foreslår høyt utnyttelse i de mest sentrale områdene i kommunen, anser planavdelingen dette ikke som problematisk. (Til sammenligning er område BS is områderegulering for Sentrum Øst (2017) regulert til 160 – 200 % BRA)

Høyere andel boligbebyggelse enn tillat i områdeplanen kan aksepteres så lenge det ikke reduserer næringsarealets BRA, og boligene oppfyller kommuneplanens krav iht. størrelse, boligmiks og kvalitet.

Antall boenheter foreslått: ca. 85 BE

Det er foreslått maks byggehøyde 19,5m over gatenivå, ca. kote + 49,5. Dette anses som akseptabelt om det løses på en god måte som ikke overskygger kulturminnene.

(Felt BS i sentrum øst: maks byggehøyde mellom 13m i vest og 18m i øst, med enkelte bygg inntil 25m lengst øst.)

Det bør tilstrebes at fotgjengere kan bevege seg gjennom feltet/bygningskroppen, også etter butikkenes stengetid.

Det bør unngås «døde» fasader, spesielt mot handelsområdene i sør og vest. Se også kommunens stedsanalyse.

4.3 Uteoppholdsareal / uterom

Kravene i kommuneplanen skal i utgangspunktet oppfylles, spørsmål om kvartalslek bør avklares med RFK.

Lekearealer bør etableres ikke bare til de minste, men utformes som møteplasser for alle, hvor også ungdom og eldre kan trives. Det er ønskelig at dagens blågrønnfaktor forbedres i prosjektet (takterrasse).

Kommunen anbefaler at det settes kvalitetskrav i bestemmelsene til UA. F.eks. krav til art og antall planter, opparbeide som møteplass, osv. (Gjerne basere på illustrasjonsforslaget/referanseprosjekter/e.l.) Det bør sjekkes om det er mulig med fordrøyning på tomten.

4.4 Gate-/Vei-/trafikk, tilkomst/avkjørsel

Det skal lages en mobilitetsplan som beskriver hvordan ønsket transportmiddelfordeling kan oppnås (både for næring og bolig).

Areal til postkasser skal defineres i planen (slik at det kan avklares med posten).

4.5 Parkering (sykkel og bil)

Føringer:

Sykkel:

Beboere: 1 p-plass per BE + 1 p-plass per soverom per boenhet

Gjest: 0,5 p-plass per boenhet

Næring, Ansatte: min 1 per 100 m² BRA

Næring besøkende: min 2 per 100 m² BRA

Bil:

Boliger: maks 1,2 p-plass per boenhet, min 5% HC-parkering

Næring: 1 p-plass per 100 m² BRA

Det illustrerte prosjektet som ligger til grunn for planinitiativet har en høyere parkeringsdekning enn disse overordnede føringene tilsier. Å oppnå god parkeringsdekning for butikken er viktig for oppdragsgiveren og en forutsetning for prosjektet fra deres side.

Parkeringsbehovet skal utredes i mobilitetsplan og avklares (i møte) med fylkeskommunen.

4.6 Kollektiv

Tilgjengelighet: området ligger i direkte nabolag til hoved-kollektivholdeplass i Randaberg

4.7 Barn og unge sine interesser

(Brukes arealet av barn og unge i dag? Kilder: [Barnetråkk](#), [UNGRØM](#) Sjumilssteget, osv.)

Viktig med gode og spennende lekeplasser og plasser til ungdom på sentrumsområdene. Typ møte/lekeplass for alle aldre

4.8 Universell utforming

En offentlig heis til takterrassen kommer sannsynligvis ikke å fungere på sikt. Men arealet på taket skal være felles, ikke offentlig, og trinnfri tilkomst kan dermed sikres med heisene i boligvolumene.

Viktig å tenke på universell utforming i planløsningen i og prosjektering av byggverk og uterom, slik at det sikres like muligheter for alle å delta i samfunnet, uavhengig av alder og funksjonsnivå. (Jf.

TEK 17)

Krav om heis helt ned til p-anlegg. HC-plasser bør ligge nær heis.

Fri bredde på ganglinjer 1,8 m (1,4 m på korte strekk). Bruk av ledelinjer. Unngå brostein og grus. Deler av lekeplassen må tilrettelegges for rullestolbrukere.

Jf. TEK17, NS 11001:2009, NS 11005:2011 og Norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland.

4.9 Overvannshåndtering

Blågrønnfaktor (BBGF) kan benyttes for å sikre grønne kvaliteter, samt håndtere overvann.

Kommunen foreslo faktor på min. 0,7, jf. side 8 i Blågrønn faktor – Veileder byggesak.

Forslagsstiller kan vurdere endelig bruk av BGF og endelig faktorverdi. Det bør beskrives hva slags kvaliteter som oppnås med eventuelt lavere faktor.

Det er ønskelig at situasjonen bedres i forhold til dagens situasjon.

4.10 Kommunaltekniske anlegg (vei, vann, avløp)

Det bør kobles til som i dag. Avklares med teknisk avdeling når det foreligger VA-plan.

4.11 Renovasjon (søppelhåndtering bolig/næring)

Det må lages renovasjonsplan for bolig og næring, som avklares med teknisk avdeling før 1. gangs behandling.

4.12 Forurensning (støy, luft, mv.)

Det skal utarbeides en plan for byggefasene, som beskriver tiltak for å minske de negative påvirkningene på nabolaget (kan være en del av planbeskrivelsen eller et eget dokument).

Det må settes av plass for nettstasjon (avklares med Lyse i planarbeidet).

4.13 Samfunnssikkerhet og beredskap (ROS-analyse) (Jf. Pbl § 4-3)

Krav om ROS-analyse/-sjekklister. Kommentarfeltet i sjekklister skal brukes. Bakgrunnen for ja/nei-vurderinger skal kort beskrives. Kun «ikke relevant» og ja/nei-vurderinger, er ikke godt nok.

Punkter som må utredes spesielt skal gjøres i eget dokument – i en ROS-analyse. For hendelser i gul og rød sone skal det beskrives forebyggende tiltak (som reduserer sannsynligheten) og skadereduserende tiltak (som reduserer konsekvensen av inntruffen hendelse), samt virkningen av tiltaket (nytt risikobilde). Planbeskrivelsen kan henvise til ROS-analysen og skal beskrive hvordan planen oppfyller ROS-analysen. Statsforvalteren anbefaler at hendelser i forhold til klima og trafikk alltid skal omtales.

4.14 Naturmangfoldloven

//Vurderinger etter § 7. (*prinsipper for offentlig beslutningstaking i §§ 8 til 12*). Tilgjengelige kartbaser: www.temakart-rogaland.no) og www.naturbase.no

4.15 Rekkefølgebestemmelser

Rekkefølgekravet i områdereguleringen er opphevet ved vedtak om veiføring.

Planforslaget skal inneholde rekkefølgekrav som sikrer at utbyggingen av området ikke stopper «halvveis».

4.16 Utbyggingsavtale

Det kan bli aktuelt med utbyggingsavtale i forhold til parkeringsanlegg og offentlig tilgjengelige uteområder. Det skal derfor varsles utbyggingsavtale i oppstartsvarsel.

4.17 Andre emner som skal utredes/fremheves i planbeskrivelse

Arkitektur og estetikk (form, struktur, funksjon, uttrykk)

Hensyn til naboer (sol, utsikt, innsyn, støy)

Næring/handel/kontorinteresser

Kulturminner

Klima og energi

Stedsutvikling og nærmiljø

5 Konsekvensutredning

Jf. forskrift om konsekvensutredning av 2017, kapittel 2.

5.1 Forslagstillers vurdering om planen og/eller tiltaket omfattes av forskriften

Forslagsstillers vurdering om planen og/eller tiltaket omfattes av forskriften § 6, § 7 eller § 8 – om planen krever konsekvensutredning og ev. utarbeidelse av planprogram:

Nei

Prosjektet er i all hovedsak i tråd med gjeldende områdeplan.

5.2 Kommunens vurdering om planen og/eller tiltaket omfattes av forskriften

Planen krever ikke konsekvensutredning og planprogram, jf. § 6 og/eller § 8, så lenge den i all hovedsak er i tråd med gjeldende områderegulering for sentrum.

- Mobilitet og trafikkløsninger skal utredes i mobilitetsplan.
- Støyutredning skal lages som vedlegg til planforslaget.
- Vann, avløp og overvanns/BGF, arkitektonisk kvalitet, solforhold, utsikt og fjernvirkning skal utredes som omtalt ovenfor.

5.3 Krav om planprogram?

Utløser tiltaket krav om planprogram / revisjon av gjeldene planprogram? (Jf. plan- og bygningsloven § 4-1 og forskrift om konsekvensutredning kapittel 2)

Nei

6 Planframstilling

6.1 Krav til dokumentasjon og planmaterialet

Jf. Krav til innsendelse av planforslag i Startpakken. Følg maler/sjekkliste i Startpakken.

Dokumenter	Kommentarer
Plankart	Skal plankartet framstilles i flere vertikalnivå? Ja, 3 nivå leveres som sosi og pdf
Bestemmelser	Husk å utforme bestemmelsene med noe fleksibilitet slik at dispensasjoner unngås senere i byggesaken. (høyde ca. +/- 0,5 m) I illustrasjoner skal maks byggehøyde markeres
Planbeskrivelse	Konsulenten bruker sin mal til planbeskrivelse. Sol-/skyggediagram må også beskrives sammen med temaet uteoppholdsareal.
Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) (sjekkliste)	Se merknad lenger opp.
Kopi av varsel og mottatte innspill	
Merknadsdokument	Oppsummer merknadene og kommenter dem. Bruk malen i Startpakken.
Illustrasjonsmateriale	Sol-/skyggediagram laget på terrengmodell Utømsplan Terrengsnitt Renovasjonsteknisk plan Mobilitetsplan Støyutredning
Andre dokumenter (kan evt. inngå i planbeskrivelse)	Beregning blågrønn faktor Evt. massehåndteringsplan V/A rammeplan Brannteknisk utredning/utrykning

6.2 Krav/behov for nykartlegging

Er basisdata gode nok? Siden feltet grenser til offentlig vei på alle sider er det godt nok for å lage reguleringsplan. Tomtegrensene er usikkert noen steder.

7 Oppsummering av føringer

Forslagsstiller og kommunen er enige om at føringene ovenfor er grunnlaget for planforslaget.

Forslagsstiller kan kreve at eventuelle uenigheter forelegges kommunestyret. Tilbakemeldinger fra politikere i en møteprotokoll, anses som et supplement og korrektiv til referatet, som hvis det er motstrid gjelder foran referatet. (Jf. pbl § 12-8 og Prop. 149 L)

8 Planprosessen og videre fremdrift

8.1 Avklaring om parallell plan- og byggesak (jf. pbl §§ 1-7, 12-15, 21-4)

Det skal ikke gjennomføres parallell plan- og byggesaksprosess.

8.2 Varsel om oppstart (jf. pbl § 12-8)

- Startpakke sendes ca. xx uke etter oppstartsmøtet.
- Referat fra oppstartsmøtet sendes UKE/DATO. Referatet må være godkjent av forslagsstiller før varsel om oppstart.
- Oppstartsvarsel sendes ut UKE/DATO.
Varsle i Bygdebladet og Stavanger Aftenblad, samt på kommunens hjemmeside. Oversend tekst og bilde med planavgrensning til varsel om oppstart minimum 1 uke før varslingsdato slik at kommunen kan kunngjøre varslingen på sin hjemmeside.
- Frist for å komme med innspill settes til DATO.

Planinitiativet og møtereferatet skal være tilgjengelige på hjemmesiden ved kunngjøring om oppstart. Kunngjøringen skal opplyse om hvor dokumentene er tilgjengelige.

8.3 Medvirkningsprosess

Oppstartsvarsel i avis(er) og kommunens hjemmeside. Åpent informasjonsmøte etter oppstart (i innspillstidsrommet).

Planinitiativet/prosjektet skal drøftes med Rogaland Fylkeskommune i startfasen av planarbeidet. RK tar kontakt med RFK for å avtale et møte mellom tiltakshaver, konsulent, fylkeskommunen og kommunen

8.4 Fremdrift

MILEPÆLER	PERIODE/DATO - BEHANDLINGSTID
Oppstartsvarsel* (utsending – frist) [Frist: 6 uker]	Varsel: Ikke bestemt Frist: Ikke bestemt
Infomøte	Ikke bestemt
Dialogmøte(r) mellom forslagstiller og kommunen – <ANTALL> møter.	Ikke bestemt
	Etter skissearbeid og før innlevering av planforslaget.
Ev. overleveringsmøte	Ikke bestemt
Planforslag	Ikke bestemt
Førstegangsbehandling	12 ukers frist fra mottatt planforslag.
Offentlig høring - Kunngjøring	Min. 6 ukers høringsperiode
Infomøte (under høringsperioden)	Dato avtales ved avklaring om høringsperioden.
Vedtatt plan	Innen 12 uker fra vedtak om kunngjøring.
Klagemulighet	3 uker fra mottatt vedtak

*: Høringsperioder må forlenges ved kunngjøring rundt ferier (sommer, jul, påske). Forlengelse med 3 uker i fellesferien, og 1 uke ved jul/påske.

Kommentar:

8.5 Gebyr

Gjeldene gebyrregulativ/priser for regulering ligger på kommunens hjemmeside.

<https://www.randaberg.kommune.no/innhold/plan-bygg-og-eiendom/byggesak/bygge/> under fane «priser». Gebyret/prisene revideres årlig.

Ved innsendelse av plan må det oppgis hvem som skal motta fakturaer fra kommunen.

8.6 Kommunens bidrag underveis i planarbeidet

Bli enig om parkeringsdekning, kontakte fylkeskommunen og be om et møte, delta i møte. Arbeidsmøter etter behov.

8.7 Vurdering av fagkyndighet i henhold til pbl § 12-3 fjerde ledd

Plankonsulent skal utarbeide planforslaget.

9 Startpakken

Startpakken inneholder følgende dokumenter:

1. Krav til innsendelse av planforslag
2. E-postadresser offentlige instanser
3. Naboliste (datert dd.mm.åååå) [NB! Kun til bruk i dette planarbeidet.]
4. Bestemmelser (Mal - Smartkommune)
5. Planbeskrivelse (Sjekkliste - Smartkommune)
6. ROS-sjekkliste (Mal - Smartkommune)
7. Digitalt kartgrunnlag (ZIP-fil med SOSI-filer)

Det blir gjort oppmerksom på at oppstartsmøtet har karakter av gjensidig orientering. Alle vurderinger fra planavdelingen er faglige og foreløpige, og gir ikke noen av partene rettigheter i senere saksbehandling. Naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter, organisasjoner og politiske vedtak mv. vil kunne bringe inn nye momenter eller føre til endringer i planarbeidet underveis.

Planforslaget må sendes planavdelingen innen 12 mnd. etter oppstartsmøtet. Dersom det går 1 år fra oppstartsmøte og det ikke er mottatt planleveranse vil planavdelingen avslutte saken. Dersom saken allikevel skal fremmes må det holdes nytt oppstartsmøte.