

Planinitiativ Randabergveien 300 - 312 Randabergsletten og BN1



Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver: Randaberg Næringspark AS
 Tittel på rapport: Planinitiativ Randabergveien 300 - 312 Randabergsletten og BN1
 Oppdragsnavn: Reguleringsplan næringsområde Randabergveien
 Oppdragsnummer: 638209-01
 Utarbeidet av: Anders Haukanes
 Oppdragsleder: Anders Haukanes
 Tilgjengelighet: Åpen

02	10.08.2023	Revidert dokument	AH	FNJ
01	24. feb. 2023	Nytt dokument	AH	HTÅ
Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS

Planinitiativ

Planinitiativ for gnr./bnr. 61/22, 61/23, 61/85, 61/84, 61/83, 61/35, 61/37, 61/20, 61/79, 61/42 og 61/64

Fagkyndig	Firma	Asplan Viak AS
	Kontaktperson	Anders Haukanes
	E-post	Anders.Haukanes@asplanviak.no
	Telefon	94787857
Forslagstiller	Firma	Randabergveien Næringspark AS
	Kontaktperson	Frode Byberg
	E-post	frode@bybergmaskin.no
	Telefon	98212090

Haugesund, 27.02.2023

Anders Haukanes
Oppdragsleder

Hanne Tveter Åmdal
Kvalitetssikrer

Innholdsfortegnelse

1. Formålet med planen (Jf. § 1 andre ledd bokstav a)	4
2. Planområdet og omgivelsene (Jf. § 1 andre ledd bokstav b)	7
3. Plansituasjon og føringer (Jf. § 1 andre ledd bokstav g)	11
4. Kort presentasjon av prosjektet/planidéen (Jf. § 1 andre ledd bokstav c, d og e)	16
5. Virkninger på omgivelsene (Jf. § 1 andre ledd bokstav b og f)	18
6. Samfunnssikkerhet - risiko og sårbarhet (Jf. § 1 andre ledd bokstav i)	19
7. Konsekvensutredning (Jf. § 1 andre ledd bokstav l)	22
8. Planprosessen og samarbeid/medvirkning (Jf. § 1 andre ledd bokstav h, j og k)	27
Vedlegg	28

1. Formålet med planen (Jf. § 1 andre ledd bokstav a)

Formålet med planen

Oppdragsgiver har i forbindelse med utvikling av eiendom gnr. 61, bnr. 84 ved Randabergveien 300 i Randaberg kommune, bedt Asplan Viak om bistand til å utarbeide detaljreguleringsplan. Eksisterende næringsområde er regulert gjennom Reguleringsplan for næringsområde langs Randabergveien - 1998003, BN1 er avsatt til næring i kommuneplanens arealdel, og er i all hovedsak uregulert. Det er i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel stilt krav om felles planlegging for hele næringsområdet, jf. § 16.4. Planinitiativet omfatter derfor hele næringsområdet inkl. BN1 i kommuneplanens arealdel. Totalt 11 eiendommer. Endelig omfang på planområdet vil avklares i oppstartsmøte med Randaberg kommune.

Området har blitt utviklet over mange år - hovedsakelig på dispensasjoner. Dette har gjort området attraktivt for etablering av næringsvirksomhet. En ulempe med denne utviklingen er en trafikal adkomstssituasjon som verken er tilstrekkelig trafiksikker eller effektiv. En detaljreguleringsplan for hele området vil skape rom for å sikre en rettet og ønsket utvikling av området, samtidig som trafiksituasjonen kan forbedres.

Formålet med planen kan dermed oppsummeres i følgende punkt:

- Tilrettelegge for utvikling på deler av området, spesielt delområde BN1 og gnr. 61 bnr. 23 (v/Randabergveien 304).
- Bekrefte/regulere dagens arealbruk og funksjoner, samtidig gi handlingsrom for mindre justeringer og tiltak innenfor delområdene.
- Rydde opp i atkomstssituasjon og internt vegsystem.

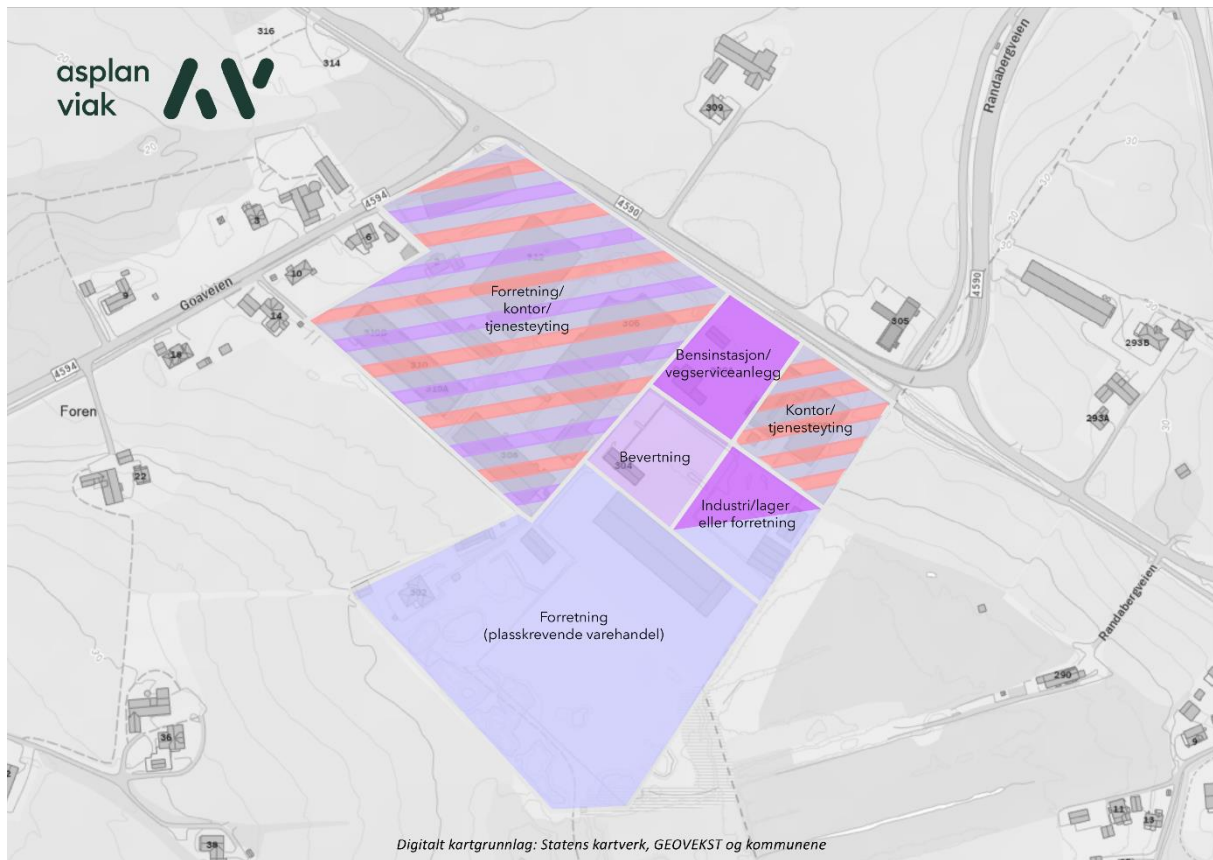
Fremtidig arealformål

Det meste av planområdet ønskes regulert i tråd med dagens etablerte bruk. Herunder næringsbebyggelse (1300), forretning (1150), kontor (1310), offentlig eller privat tjenesteyting (1160), Bensinstasjon/vegserviceanlegg (1360) eventuelt kombinasjoner av flere av disse.

Av nye funksjoner foreslås det at BN1 reguleres til forretninger (1150) med formål å tilrettelegge for plasskrevende handel. Deler av eiendommen gnr/bnr 61/23 ønskes regulert til bevertning (1330) for å legge til rette for etablering av en McDonalds-restaurant med «drive-thru» tilbud. Bevertning kan etter reguleringsplanveilederen falle inn under både annen offentlig og privat tjenesteyting eller som et underformål til næringsbebyggelse.

Ved valg av formål bør det legges vekt på hva som skal være hovedfunksjonene ellers i området, som hva området er avsatt til i kommuneplanens arealdel. Består arealformålene i hovedsak av industri-, håndverks- og lagervirksomhet, benyttes underformålet bevertning. Er offentlig eller privat tjenesteyting dominerende i området, skal underformålet for annen offentlig eller privat tjenesteyting brukes med presisering av hvor mye av arealet som skal brukes til det aktuelle formålet (Reguleringsplanveileder 4.1.6 siste avsnitt)

I tillegg vil det settes av nødvendig areal til Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur for å sikre fornuftig og sikker trafikkavvikling internt, og ved tilkomst til området.



Figur 1: Skisse av ønsket arealformål på næringsområde.

2. Planområdet og omgivelsene (Jf. § 1 andre ledd bokstav b)

Planavgrensning og lokalisering

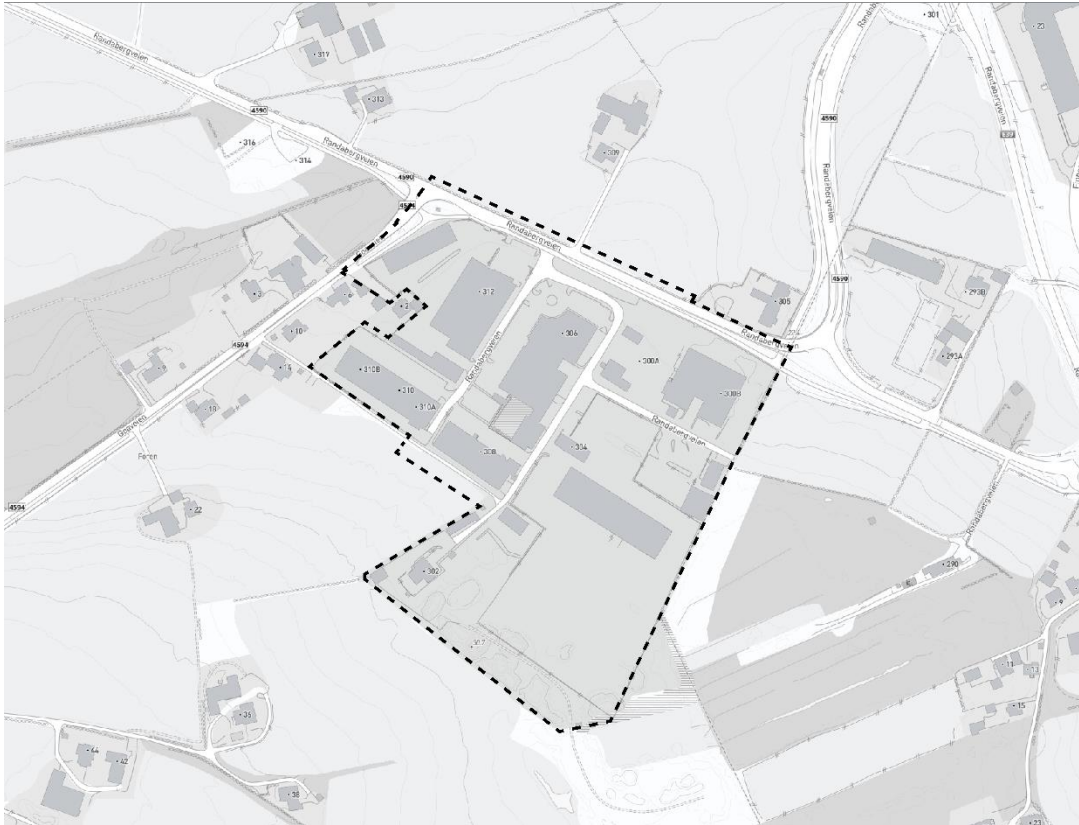
Dette kapittelet gir en kort oppsummering av relevante forhold, ytterlig beskrivelse finnes i vedlagt stedsanalyse.

Beliggenhet

Området ligger i underkant av 2 km sør-øst for Randaberg sentrum. Langs Randabergveien (fv. 4590), direkte øst for krysset RandabergveienXGoaveien og vest for E39. Mot øst grenser næringsområdet mot kommunegrensen til Stavanger kommune.

Avgrensning

Planforslaget omfatter området avsatt til eksisterende og fremtidig næringsbebyggelse (BN1) i kommuneplanens arealdel for Randaberg kommune. Det vil si at deler av Randabergveien (fv.4590) tas med i planavgrensningen for å tilrettelegge for ny, utbedret adkomst til næringsområdet. Planavgrensningen tar også med seg ca 5 meter på nordsiden av Randabergveien for å sikre areal til eventuell utvidelse av veien for å legge til rette for venstresvingfelt.

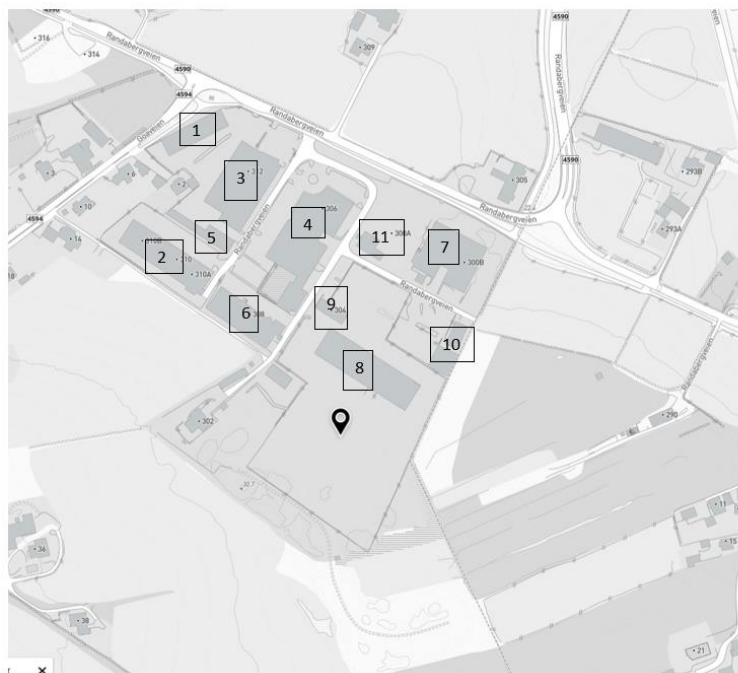


Figur 2: Forslag til planavgrensning

Størrelse

Samlet størrelse på planområdet er ca. 82 000 m², fordelt på ca. 61 000 m² nåværende næringsområde og 21 000 m² framtidig næring (BN1). Det vil rekvireres oppmålingsforretning for eventuelle uklare eiendomsgrenser. Dette ønskes avklart i oppstartsmøte med kommunen.

Beskrivelse av planområdet



Dagens bruk (kilde: matrikkelen)

BYA/BRA

1. 847/840
2. 1861/1814
3. 2551/2425
4. 3400/3240
5. 289+203/230+158
6. 1390/2617
7. 2016/7158
8. 2223/2118
9. 232/348
10. 560/552
11. 244/240

Totalt 15816 BYA og 21740 BRA

Innenfor området som i kommuneplanen er avsatt til nåværende næringsformål er det registrert totalt 12 større og mindre bygg, med samlet BYA på 15816 m² og BRA på 21740 m². Dette gir en total utnyttelse av området på hhv 26 % BYA og 36 % BRA. Øvrige områder består i hovedsak av trafikkområder, parkering og utvendig lager for varer og maskiner.

En rekke ulike funksjoner og tilbud finnes i dag i planområdet, og man ønsker med planforslaget å bekrefte eksisterende situasjon for store deler av området.

Tilstøtende arealbruk

Mot nord, vest og sør grenser området til LNF-områder med gårdsbruk og enkelte boligeiendommer.

Stedets karakter

Tilgrensende områder har i hovedsak en karakter av åpne landbruksområder. Landbrukseiendommer med noe eldre boligbebyggelse. Selve planområdet består i hovedsak av åpne asfalterte arealer og næringsbebyggelse av ulik størrelse og utforming.



Figur 3: omkringliggende areal består i hovedsak av landbrukseiendommer.



Figur 4: planområdet består i hovedsak av åpne asfalterte arealer og næringsbebyggelse av ulik størrelse og utforming.

3. Plansituasjon og føringer (Jf. § 1 andre ledd bokstav g)

Nasjonale forventninger

Regjeringen legger hvert fjerde år fram nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging for å fremme en bærekraftig utvikling i hele landet.

I gjeldende nasjonale forventninger legges det vekt på at vi står overfor fire store utordringer:

- Å skape et bærekraftig velferdssamfunn
- Å skape et økologisk bærekraftig samfunn gjennom blant annet en offensiv klimapolitikk og en forsvarlig ressursforvaltning
- Å skape et sosialt bærekraftig samfunn
- Å skape et trygt samfunn for all

De nasjonale forventningene følges i første omgang opp gjennom regionale planer og strategier, som f.eks. Regionalplan for Jæren.

Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke (RPJ)

Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke er en langsiktig plan for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging i de ti kommunene Stavanger, Sandnes, Sola, **Randaberg**, Strand, Time, Klepp, Hå, Gjesdal og Kvitsøy.

Området ligger i tett tilknytning til Randaberg sentrum, men samtidig litt utenfor selve kjernen. De allerede etablerte tilbudene i området er sådan godt tilpasset områdets plassering og funksjon. God og trygg tilkomst for gående og syklende, samt god kollektivdekning vil være viktige elementer i den videre planleggingen. Ny gang- og sykkelveg langs Randabergveien vil gi næringsområdet gode forutsetninger for miljøvennlig transport.

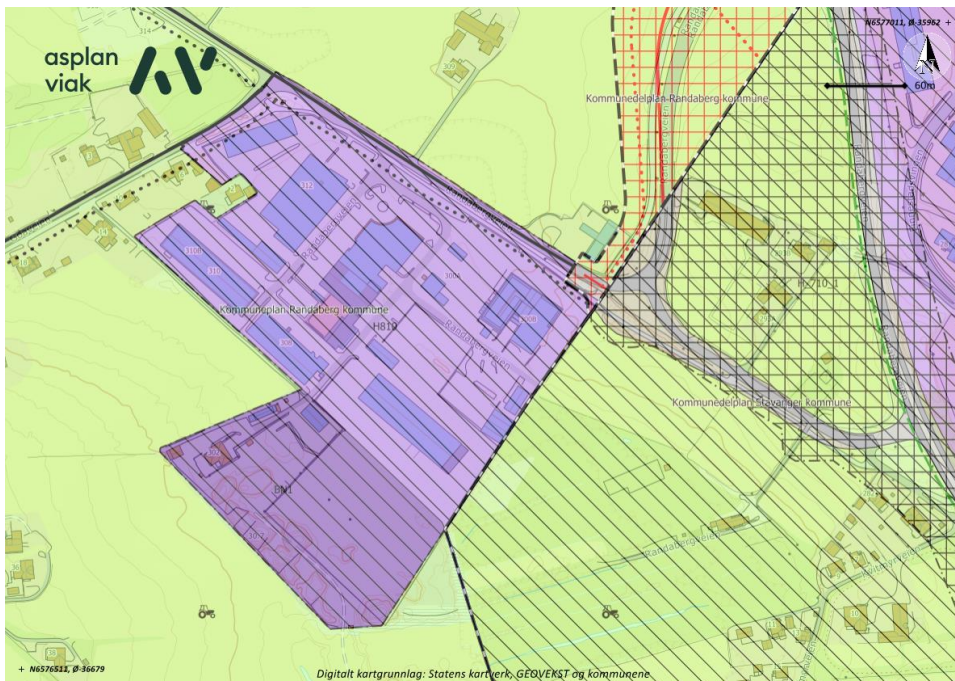
Etablering av handel med plasskrevende varer vil være i samsvar med kommuneplan og anses også å være i tråd med regional planbestemmelse § 5.3.11.

Forholdet til kommuneplan

I kommuneplanens arealdel er området avsatt til nåværende næringsvirksomhet og framtidig næringsvirksomhet (BN1). Det er stilt krav i bestemmelsene at BN1 skal planlegges som en del av det eksisterende næringsområdet.

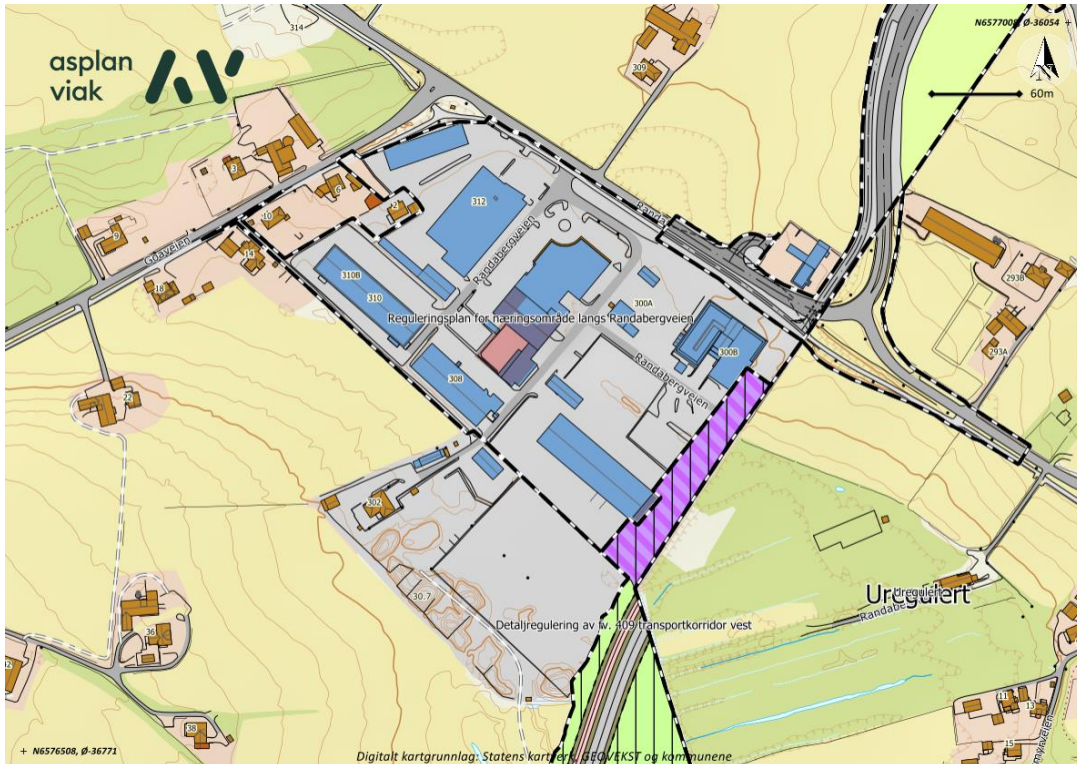
Området (BN1) kan bygges ut med minimum 60 %-BRA og maksimalt 140 %-BRA.

Handel med biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer kan lokaliseres innenfor området. Ikke-plasskrevende varer som naturlig tilhører de nevnte plasskrevende varegruppene tillates solgt på maksimalt 15% av salgsarealet, begrenset oppad til 1.000 m² BRA. Det tillates ikke detaljhandel i området.



Øvrige bestemmelser til kommuneplanens arealdel som kan være særlig aktuelle for området er blant annet knyttet til utnyttelse, høyder, volum, parkering og krav til reguleringsplaner.

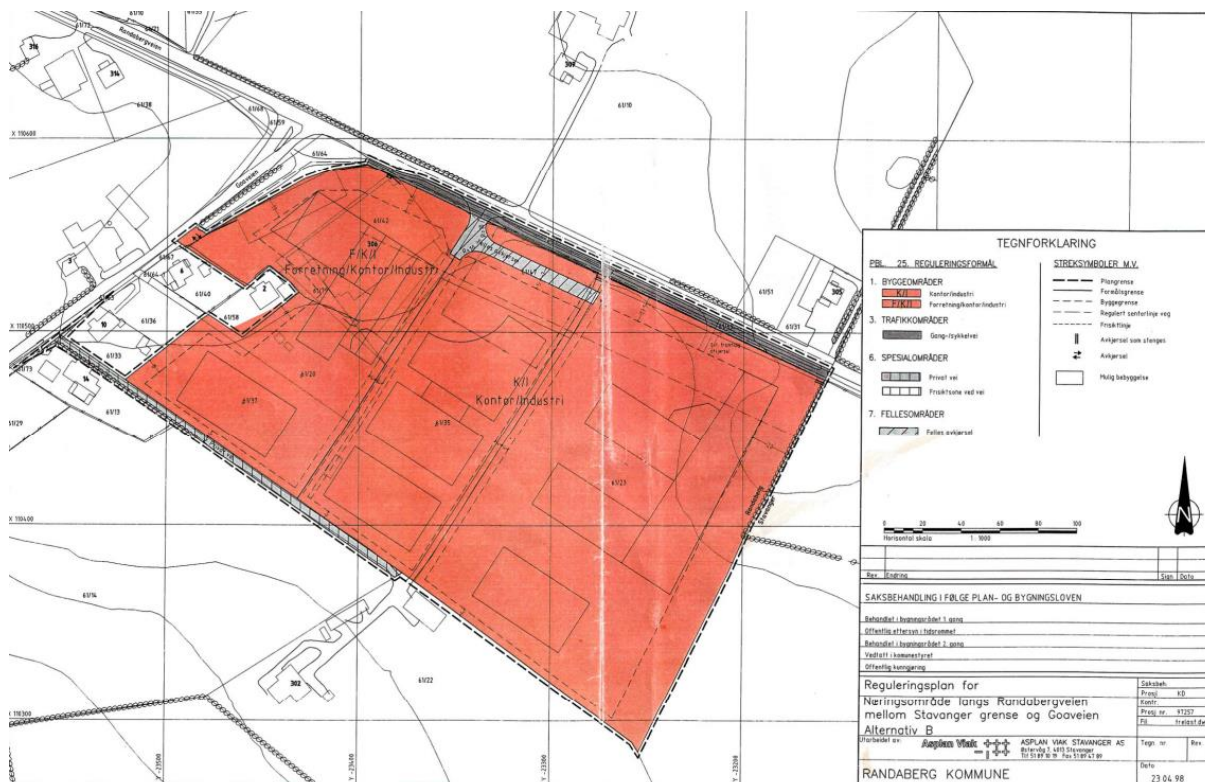
Forholdet til eventuelle reguleringsplaner og retningslinjer



Etablert næringsområde er i hovedsak regulert gjennom Reguleringsplan for næringsområde langs Randabergveien - 199800, BN1, utover dette er kun en mindre del i øst og sørøstlig del regulert. Disse to arealene er «detaljregulering av fv. 409 transportkorridor vest» - I detaljreguleringen er deler av næringsområdet avsatt til midlertidig rigg- og anleggsområde med tilhørende bestemmelser. I sørøstlig del er en liten del innenfor plangrensen regulert til landbruksformål, markert i grønt. Dette er jordareal satt av til utbygging. Hvilke konsekvenser dette vil få for planarbeidet avklares i planprosessen.

Ved nordøstlig hjørne er deler av vegen regulert gjennom detaljregulering 200900, reguleringsplan for forbindelsesvei mellom E39 og FV480, Randabergveien. Planarbeidet tilpasses regulert/opparbeidet situasjon, samt planforslag for gang- sykkelveg langs Randabergveien.

Gjeldende reguleringsplan - Reguleringsplan for næringsområde langs Randabergveien



5 Gjeldende reguleringsplan

Den utbygde delen av planområdet er i dag regulert til formålene kontor/industri og forretning/kontor/industri med tilhørende anlegg. Denne planens hensikt er å sikre videre utvikling av nåværende virksomhet og tilrettelegge ny næringsvirksomhet i området. Etter gjeldende bestemmelser kan det bygges inntil 12 meter høyde med utnyttelse (TU) på hhv 130 % for Kontor/industri og 170 % for hver tomt innenfor området avsatt til forretning/industri/kontor, med særskilte bestemmelser for maks gulvareal, maks forretning og begrensning for handelsareal. Parkeringsdekning er satt til 1,5 plasser pr 100 m² for hele området.

Forholdet til eventuelt pågående planarbeid

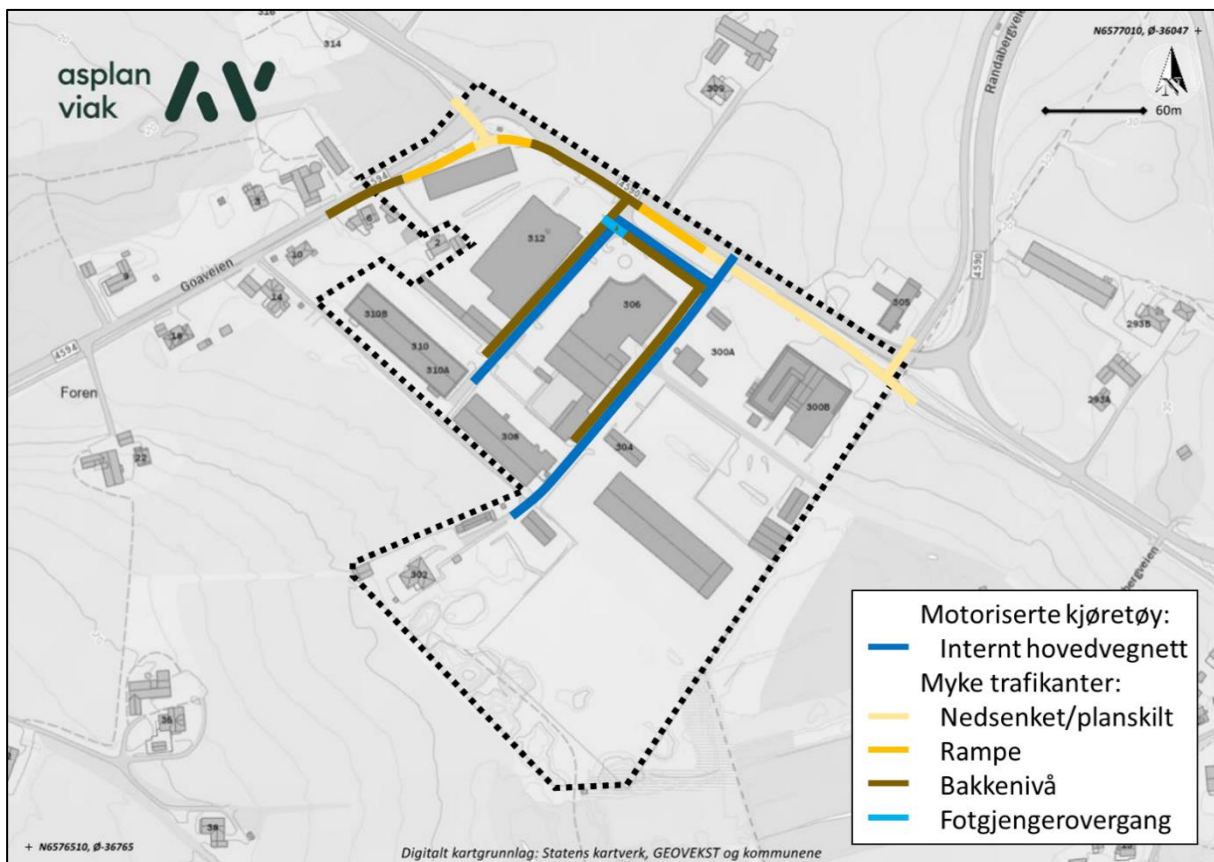
Planforslag/detaljregulering for ny gang- og sykkelveg langs Randabergveien, planID 2018001. Planarbeidet må tilpasses planforslaget for ny gang- og sykkelveg. Det har vært gjennomført møte med Rogaland fylkeskommune for å avklare viktige premisser.

4. Kort presentasjon av prosjektet/planidéen (Jf. § 1 andre ledd bokstav c, d og e)

Eksisterende bygningsmasse beholdes stor sett uendret slik den er i dag, med de funksjoner som allerede er etablert. Det ønskes en forutsigbar plansituasjon som muliggjør mindre tiltak for etablert bebyggelse og funksjoner.

Det planlegges ny bebyggelse innenfor delområdet BN1, gnr. 61 bnr. 22 og gnr. 61 bnr. 23. Hvor det foreslås etablert hhv. arealformål for næring (plasskrevende handel) og bevertning. Det ønskes å vurdere muligheten for å legge til rette for noe ny handel i området.

Dagens atkomstsituasjon er utfordrende både for kjørende og myke trafikanter. Det foreslås derfor å flytte adkomsten for motoriserte kjøretøy mot øst, samtidig som dagens adkomst opprettholdes som adkomst for gående og syklende. Det foreslås en planskilt avkjørsel hvor gående og syklende passerer i kulvert under ny avkjørsel.



Figur 6: Prinsippkisser for foreslått mobilitetskonsept for planområdet

Utbyggingsvolum og byggehøyder

Dagens bygningsmasse består i hovedsak av bygninger på 2-3 etasjer. Reguleringsplanen vil være en videreføring av dagens situasjon. Eventuelle bestemmelser som sikrer mulighet for mindre tiltak/justeringer, vil vurderes videre i planarbeidet.

Det foreslås å etablere nye bygninger i deler av området. Disse vil tilpasses eksisterende bebyggelse i størrelser og utforming, og vil være i tråd med bestemmelser i kommuneplanen.

5. Virkninger på omgivelsene (Jf. § 1 andre ledd bokstav b og f)

Planområdet består i hovedsak av åpne asfalterte arealer og næringsbebyggelse av ulik størrelse og utforming. Planforslaget er i hovedsak en videreføring og -utvikling av dagens situasjon. Det er derfor vurdert at planarbeidet ikke vil ha noe vesentlig virkning på omgivelsene, utover dagens situasjon.

Reguleringsplanen kan føre til en økning av trafikk både når det gjelder personbiler og tyngre kjøretøy. Trafikkavvikling inn og ut av planområdet må derfor utredes nærmere og avklares med Rogaland Fylkeskommune. Planforslaget må tilpasses planforslag for ny gang- og sykkelveg langs Randabergveien. Konsekvenser for trafikken i Randabergveien vil vurderes med hensyn til nye funksjoner som ønskes etablert. Det utarbeides egen mobilitetsplan for planforslaget. Foreløpig mobilitetskonsept er vedlagt planinitiativet.

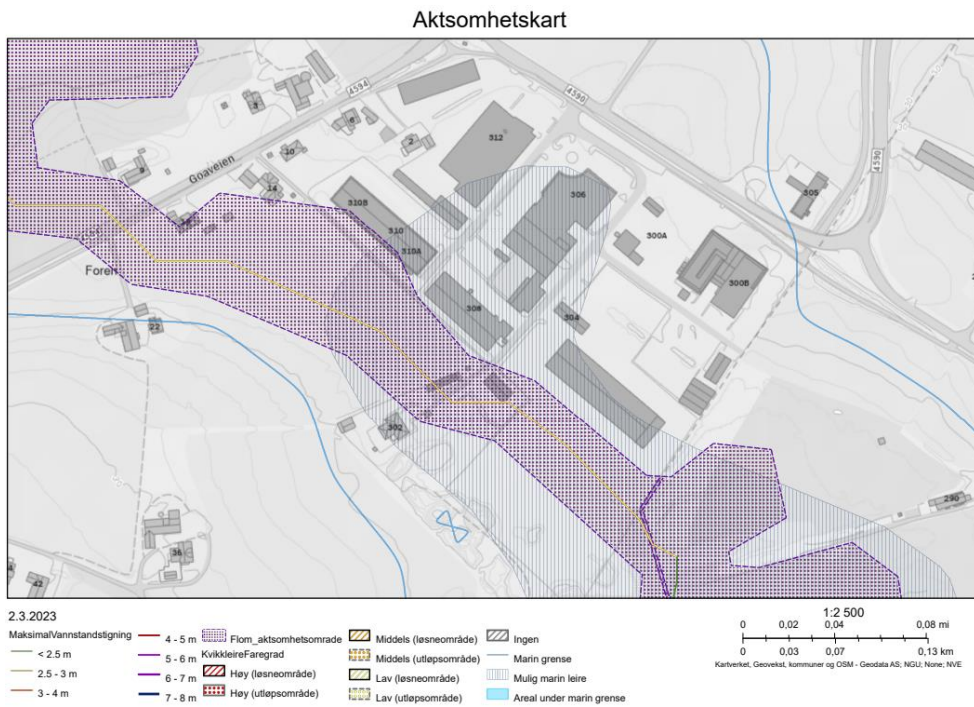
6. Samfunnssikkerhet – risiko og sårbarhet (Jf. § 1 andre ledd bokstav i)

Plan- og bygningsloven stiller krav om gjennomføring av risiko- og sårbarhetsanalyser (ROS-analyser) ved all arealplanlegging, jf. § 4.3: "Ved utarbeidelse av planer for utbygging skal planmyndigheten påse at risiko- og sårbarhetsanalyse gjennomføres for planområdet, eller selv foreta en slik analyse.

Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Foreløpige vurderinger tilsier at følgende tema blir sentrale i ROS-analysen.

Ras og flom

Deler av området ligger i aktsomhetszone for flom og må vurderes i ROS-analysen. Det er også registrert stor mulighet for forekomst av marin leire på deler av området. Det er i forbindelse med tilgrensende planarbeider (fv.4590 og transportkorridor vest) foretatt en rekke grunnundersøkelser i nær tilknytning til planområdet, ref. Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG). Det vil gjøres en vurdering om kunnskapsgrunnlaget er godt nok eller om det må gjennomføres egne grunnundersøkelser for planarbeidet. Områdestabilitet vurderes gjennom planarbeidet.



Figur 7: Aktsomhetskart NVE (Flom og marin leire)

Virksomhet med fare for brann og eksplosjonsfare, samt utlipp

Det er i dag etablert en bensinstasjon i området, konsekvensene av dette må vurderes i ROS-analysen.

Trafikksikkerhet

Atkomstsituasjonen til næringsområdet er utfordrende i dag. Det legges opp til endring i adkomsten for å forbedre situasjonen. Temaet omtales i ROS-analysen.

Forurensning (støy og luft)

Deler av området som ligger mot Randbergveien kan være utsatt for støy. Dette bør tas hensyn til når man planlegger for hvilke funksjoner som skal tillates på de ulike delområdene.



Figur 8: Støysonekart - planområdet avgrenset

7. Konsekvensutredning (Jf. § 1 andre ledd bokstav l)

Krav om konsekvensutredning er hjemlet i plan- og bygningsloven §§ 4-1 og 4-2 med tilhørende forskrift om konsekvensutredninger.

Hensikten med forskriften er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer og tiltak, og når det tas stilling til om og på hvilke vilkår planer eller tiltak kan gjennomføres.

Etter § 4 i forskrift om konsekvensutredninger (KU) skal forslagsstiller vurdere om planforslaget faller inn under kriteriene for konsekvensutredning. Dette skal igjen verifiseres av ansvarlig myndighet. Ansvarlig myndighet vil i dette tilfellet være Randaberg kommune.

§ 6 PLANER OG TILTAK SOM ALLTID SKAL KONSEKVENSTREDES OG HA PLANPROGRAM ELLER MELDING

b) reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen.

Tiltaket faller ikke inn under de definerte planer eller tiltak som er listet opp i forskriftens vedlegg nr. 1. Kravet til konsekvensutredning er ikke til stede.

§ 8 PLANER OG TILTAK SOM SKAL KONSEKVENSTREDES HVIS DE KAN FÅ VESENTLIGE VIRKNINGER FOR MILJØ OG SAMFUNN

Følgende planer og tiltak skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10, men ikke ha planprogram eller melding:

a) reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen


Utdrag fra Vedlegg 2 som kan være aktuell,

Pkt 11 j) Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål.

I vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, skal det ses hen til egenskaper ved planen eller tiltaket, og planen eller tiltakets lokalisering og påvirkning på omgivelsene. Det skal også i nødvendig grad ses hen til egenskaper ved virkninger nevnt i fjerde ledd.

Egenskaper ved planen eller tiltaket omfatter:	
Størrelse, planområde og utforming	Planområdet er ca. 83 000 m ² og består stort sett av etablerte virksomheter, næringsbygg og harde flater.
Bruken av naturressurser, særlig arealer, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurser	Det skal ikke tas ut naturressurser i området og det legges ikke beslag på nye arealer.
Avfallsproduksjon og utslipp	Det forventes ikke spesielle utslipp og produksjon av avfall.
Risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer.	Trafikksikkerhet vektlegges tungt både internt i området og ved adkomst.
Lokalisering og påvirkning på omgivelsene omfatter en vurdering av om planen eller tiltaket kan medføre eller komme i konflikt med:	
Verneområder etter naturmangfoldloven eller markaloven, utvalgte naturtyper, prioriterte arter, vernede vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven Truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv	Planområdet ligger innenfor et område som er registrert som andre spesielt hensynskrevende arter. Dette betyr at innenfor arealet er det kartlagt forekomster av arter som Miljødirektoratet anser for å ha nasjonal forvaltningsinteresse. Planområdet og store deler av Randaberg er klarlagt som hekkeområde eller voksested for arter med skjermet allment innsyn. Dette gjelder arter som Hubro, Hønehauk og Vandrefalk. Ettersom tiltak etter planforslaget skjer på allerede etablerte utbygde områder vil planen ikke medføre direkte negativ påvirkning på

	registrerte verneområder, objekter eller kulturmiljø eller kulturminner.
Statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser	Området er ikke særskilt nevnt som et utviklingsområde i regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke, men er i dag et etablert næringsområde bestående av funksjoner som er godt tilpasset sin plassering mht. transport, mobilitet og tilgjengelighet. Tilgjengelighet for gående, syklende og kollektivreisende er med på å bygge opp under intensjonene i regional plan.
Større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet	Området er avsatt til næringsformål i kommuneplanens arealdel og består stort sett av ferdig utbygde arealer.
Økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet	Området er avsatt til næringsformål i kommuneplanens arealdel og består stort sett av ferdig utbygde arealer.
Konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning	Det er ikke fare for vann- eller luftforurensning som følge av planforslaget.
Vesentlig forurensning eller klimagassutslipp	Tiltaket vil ikke legge opp til vesentlig forurensning eller klimagassutslipp. UnoX Randaberg, bensinstasjon ved Randabergveien 300A (gnr/bnr 61/84) er registrert med mistanke om forurensning. Det er mistanke om forurensning med alifater, BTEX, MTBE, PAH og bly. Det bør derfor utføres miljøtekniske grunnundersøkelser med analyse av

	<p>tungmetaller, PAH, BTEX, olje (alifater og THC) og PCB.</p>
<p>Risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom.</p>	<p>Store deler av planområdet ligger på et areal der det ofte kan finnes marin leire. Både i forbindelse med Detaljregulering for sykkeltiltak langs fv.4950 og Detaljregulering av fv. 409 transportkorridor vest er det utført geotekniske undersøkelser. Foreløpige vurderinger av disse, terrengforhold og lokale forhold tilsier at det ikke er sannsynlighet for områdeustabilitet.</p>  <p><i>Figur 9: Utsnitt grunnundersøkelser kilde: NADAG</i></p> <p>Sør i planområdet har et aktsomhetsområde for flom, klarlagt som mulig flomområde. Denne aktsomhetssonen kan få en maksimal vannstigning på 2,5-3m</p>

Konklusjon

Området er i dag ikke regulert, men en regulering av næringsområdet anses i hovedtrekk å være i tråd med kommuneplanens arealdel. Det ønskes å legge til rette for noe handelsareal inn i planen, noe som er i strid med kommuneplanen. Dette består for det meste av allerede etablert handel, samt noe økningen av handelsareal. Den totale endringen av aktiviteten i planområdet er derfor veldig begrenset.

Eventuelle konsekvenser av reguleringsplanen er svært begrenset og **vil ikke utløse krav om konsekvensutredning**. I all hovedsak vil planen bekrefte den aktiviteten som er her i dag, med forutsigbare rammer for eventuelle fremtidige tiltak.

8. Planprosessen og samarbeid/medvirkning (Jf. § 1 andre ledd bokstav h, j og k)

Vesentlig interesser som berøres av planinitiativet

Planforslaget må tilpasses til PlanID 2018001 Detaljregulering for sykkeltiltak langs fv.4950 Randabergveien, fra Vistnesveien til kommunegrensen med Stavanger. Det vil derfor være behov for å koordinere planarbeidet med Rogaland fylkeskommune.

Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart?

Statsforvalteren, fylkeskommunen, Statens Vegvesen, miljødirektoratet, NVE og Politiet.

God dialog med kommune og fylkeskommune anses som sentralt for å sikre at mål og ambisjoner i kommuneplan og regional plan blir ivaretatt på en god måte. Eiere og festere innenfor planområdet vil selvsagt bli involvert og hørt i planarbeidet. Øvrige naboer og andre interessenter involveres i tråd med gjeldende regler og krav.

Vedlegg

Vedlegg til planinitiativet:

1. Stedsanalyse
2. Mobilitetskonsept

