

Stedsanalyse

Reguleringsplan for næringsområde v/Randabergveien

Stedsanalyse av næringsområde på Randaberg, 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



Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver:	Randaberg Næringspark AS
Tittel på rapport:	Stedsanalyse
Oppdragsnavn:	Reguleringsplan næringsområde Randabergveien
Oppdragsnummer:	638209-01
Utarbeidet av:	Simon Kolsum
Oppdragsleder:	Anders Haukanes
Tilgjengelighet:	Åpen

Kort sammendrag

Stedsanalysen ligger til grunn for videre utvikling av eiendom gnr. 61, bnr. 84 ved Randabergveien 300 i Randaberg kommune og videre regulering av eksisterende næringsområde.

Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS
01	31. mar. 2023	Nytt dokument	SK	FNJ

Forord

Asplan Viak har på oppdrag av Randaberg Næringspark utarbeidet en stedsanalyse for næringsområde på Randaberg. Stedsanalysen er et ledd i en reguleringsplanprosess for å legge til rette for ny og allerede etablert næringsvirksomhet. Stedsanalysen beskriver og analyserer området slik det er og belyser viktige funn og momenter som bør ivaretas ved den videre utviklingen av næringsområdet.

Stavanger, 27.02.2023

Anders Haukanes

Oppdragsleder

Fredrik Nårstad Jensen

Kvalitetssikrer

1.	Beliggenhet og avgrensning	4
2.	Planstatus	6
	2.1. Kommuneplan for Randaberg kommune	6
	2.2. Reguleringsplan	7
3.	Historie og landskap	8
	3.1. Topografi og landskapstrekk	9
	3.2. Grønnstruktur og friluftsliv	10
4.	Mobilitet og bebyggelse	14
	4.1. Gange	15
	4.2. Sykkel	15
	4.3. Kollektiv	15
	4.4. Bil	17
	4.5. Bebyggelsesstruktur	19
5.	Nærmiljøutfordringer	20
	5.1. Støy	20
	5.2. Trafikksikker skolevei	Feil! Bokmerke er ikke definert.
6.	Anbefaling	21

1. Beliggenhet og avgrensning



Figur 1: Planområdet plassering i Randaberg, vest for E39

Randaberg er administrasjonssenteret i Randaberg kommune i Rogaland fylke. Landsbyen ligger i den nordlige enden av Stavangerhalvøya, omtrent 7 kilometer nordvest for Stavanger sentrum. Europaveien E39 passerer rett utenfor Randaberg i øst. Planområdet ligger 2 km sørøst for Randaberg sentrum.

Prosjektområdet er et næringsområde som har blitt utviklet over mange år – hovedsakelig på dispensasjoner. Dette har gjort området attraktivt for etablering av næringsvirksomhet og det har blitt attraktivt for kunder.

Planforslaget omfatter området avsatt til eksisterende og fremtidig næringsbebyggelse (BN1) i kommuneplanens arealdel for Randaberg kommune. Det vil si at deler av Randabergveien (fv480) tas med i planavgrensningen for å tilrettelegge for ny, utbedret adkomst til næringsområdet.

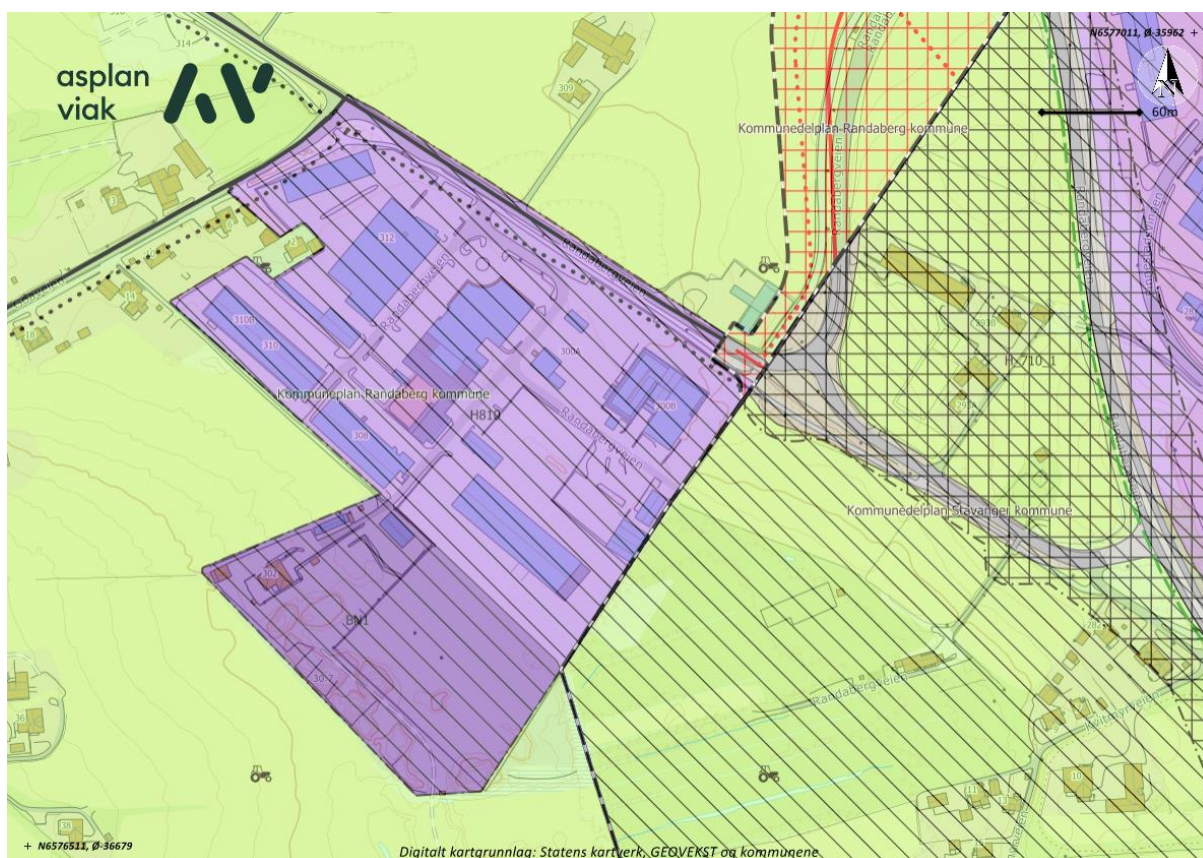


Figur 2: Planavgrensningen av næringsområdet

Planområdet dekker arealet koblet til utvikling av eiendom gnr. 61, bnr. 84 ved Randabergveien 300 i Randaberg kommune. Samlet størrelse på planområdet er ca 82 000 m². Eiendommen og tilgrensende eiendommer er avsatt til næring i Kommuneplanens arealdel. Planområdet grenser til Randabergveien i nordøst og Goaveien i nordvest.

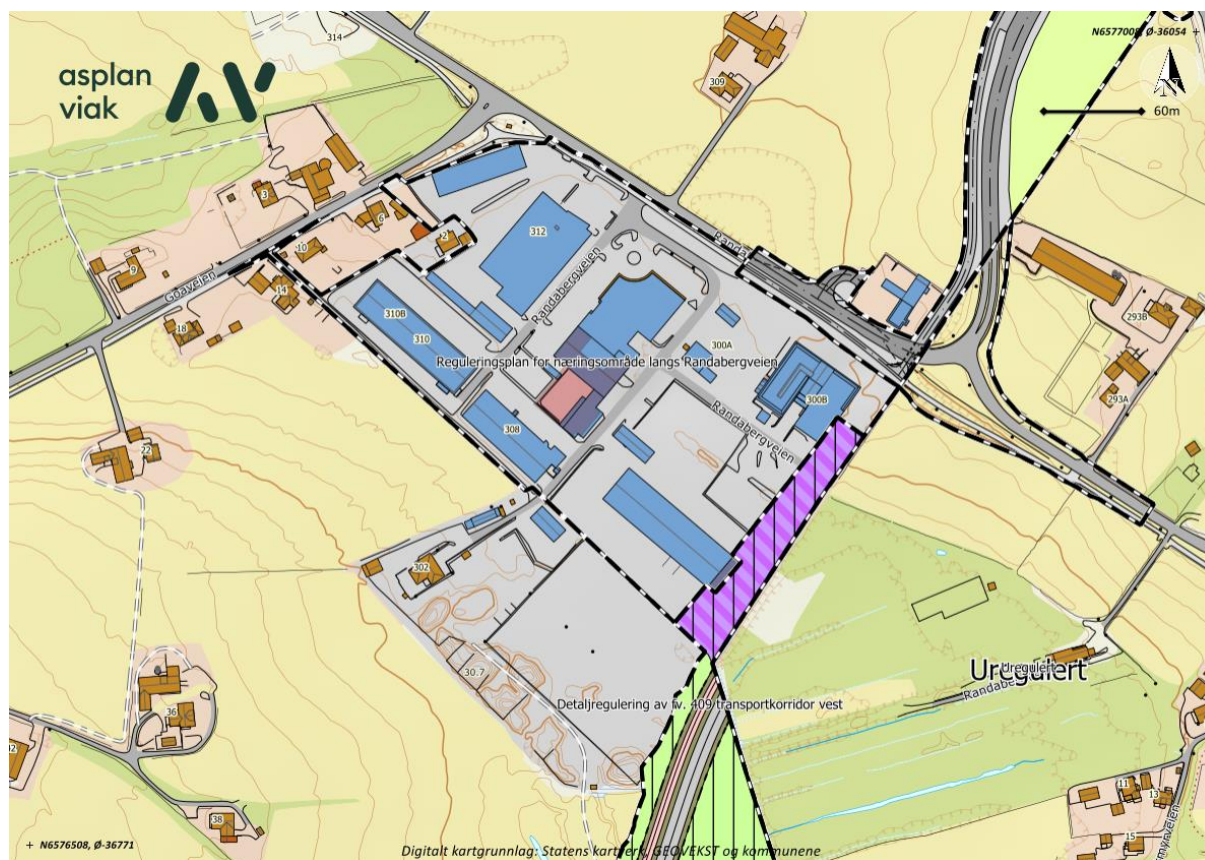
2. Planstatus

2.1. Kommuneplan for Randberg kommune



Det er i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel stilt krav om felles planlegging for hele næringsområdet, jf § 16.4. Planområdet omfatter hele næringsområdet inkl BN1 i kommuneplanens arealdel. BN1 er mørk-lilla felt i sør. Totalt 11 eiendommer. I kommuneplanens arealdel er området avsatt til nåværende næringsvirksomhet og framtidig næringsvirksomhet (BN1).

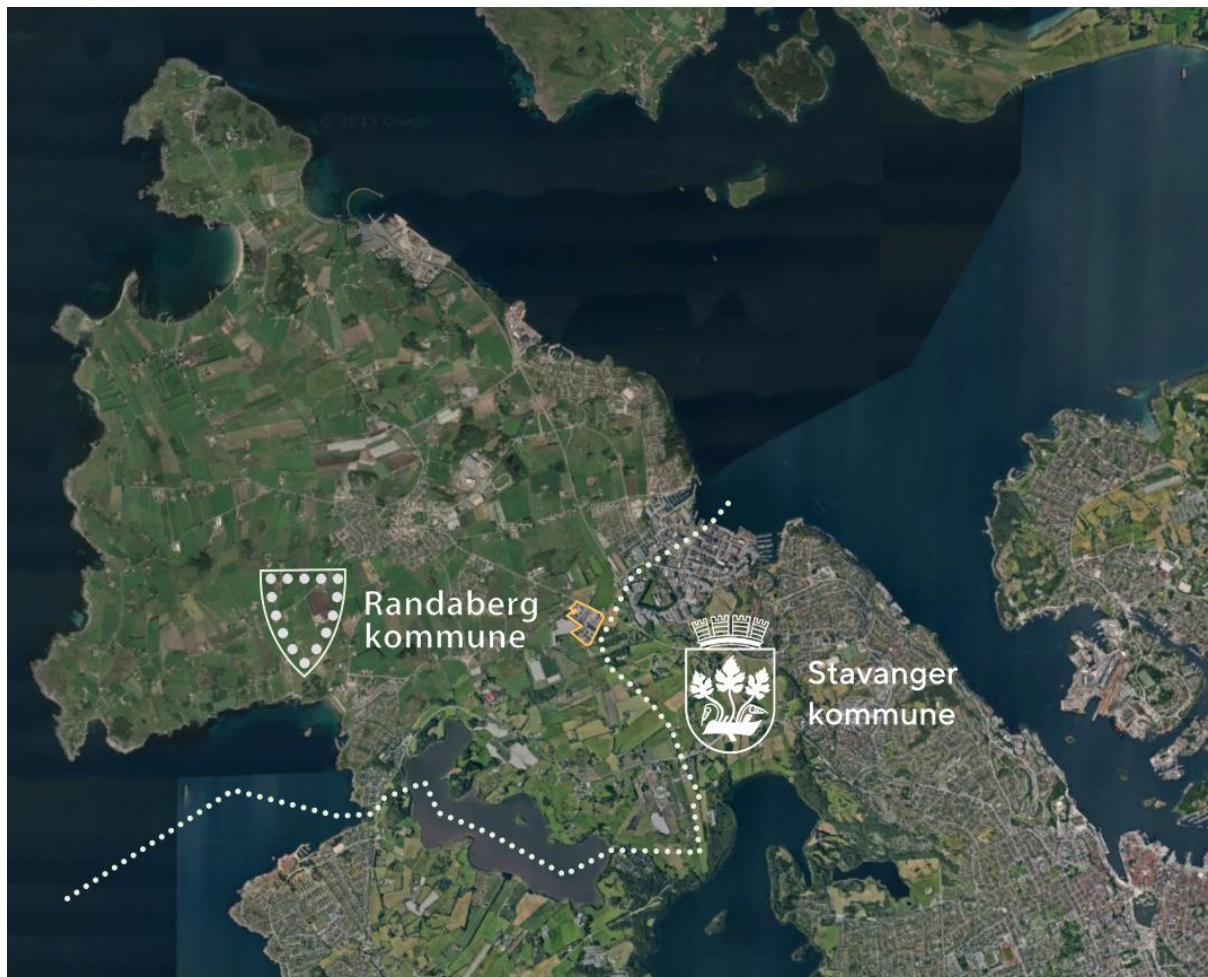
2.2. Reguleringsplan



Eiendommer er avsatt til næring i Kommuneplanens arealdel, og er ellers uregulert, bortsett fra en mindre del i øst og sørøstlig del. 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.

Reguleringsplan for forbindelsesvei mellom E39 og FV480, Randabergveien. Ved nordøstlig hjørne av planområdet, er deler av vegen regulert gjennom detaljregulering 2009001. Planarbeidet tilpasses regulert/opparbeidet situasjon, samt planforslag for gang- sykkelveg langs Randabergveien.

3. Historie og landskap



Figur 3: Randaberg kommunegrense mot Stavanger kommune.

Randaberg kommune har et innbyggertall på 11 671 (per 01.01.2023). Kommunen har et beskjedent areal på 24,72 k m² som gjør Randaberg til den minste fastlandskommunen i Norge.

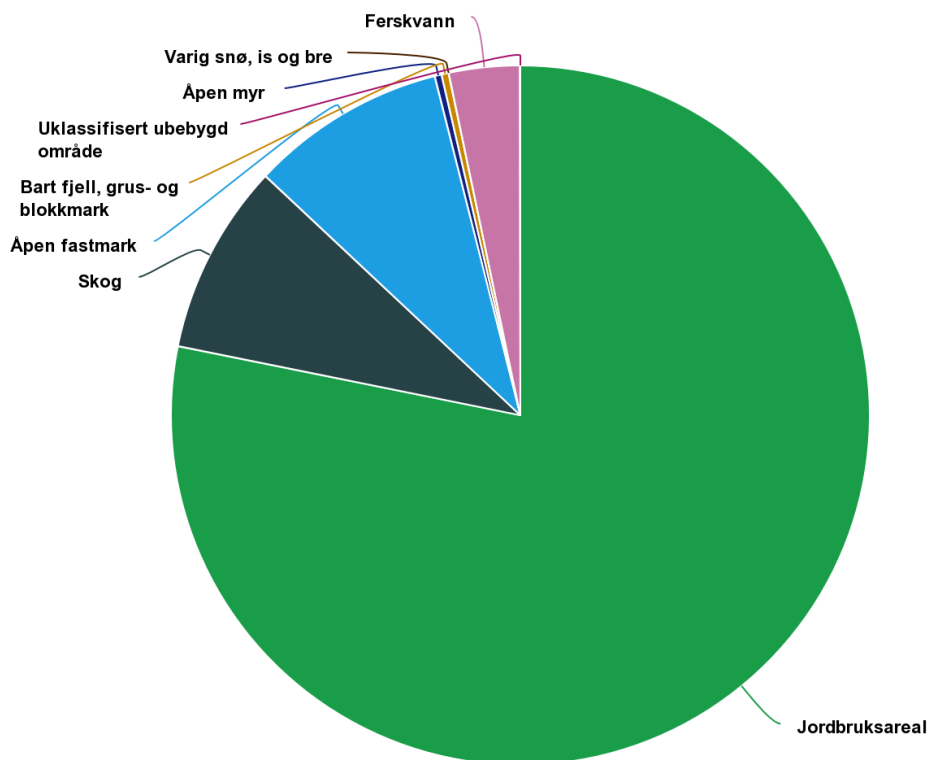
Kommunen er fra gammelt av mest kjent som en jordbrukskommune. Klimaet er mildt, og noen av de første bosetterne i Norge slo seg til her. Det er funnet spor etter bosetting fra 6000 år f.Kr. Randabergs historie strekker seg 13 000 år tilbake i tid.

3.1. Topografi og landskapstrekk

I Randaberg består berggrunnen av kambrosiluriske sediment som er sterkt omdannet i kaledonsk tid (fyllitt og glimmerskifer). I sørvest finest noe eldre gneiser, også disse sterkt omdannet i kaledonsk tid. Berggrunnen er for det meste dekt av store glasiale løsmasser, men er blottlagt særlig i sørøst og vest. Landskapet er lavtliggende med slake linjer, uten større skogsmasser. Majoriteten av ubebygde areal i Randaberg kommune er landbruksareal som gir store åpne arealer.

Ubebygde areal

Tall i km²



Figur 4: Viser andelen ubebygde areal i Randaberg. Kilde: Arealbruk og arealressurser, Statistisk sentralbyrå

Planområdet ligger like ved kommunegrensa til Randaberg. Terrenget i planområdet er flatt på 25 moh, men skrår noen få koter mot sørvest. Terrenget øker videre nordvest utenfor planområdets avgrensning. Landskapet i planområdet er preget av store asfalterte flater og næringsbygg i et generelt solfylt område. Sol i næringsområder kan gi større skyggevirking, men ikke mer enn at det kan oppnås gode solforhold store deler av dagen.

3.2. Grønnstruktur og friluftsliv

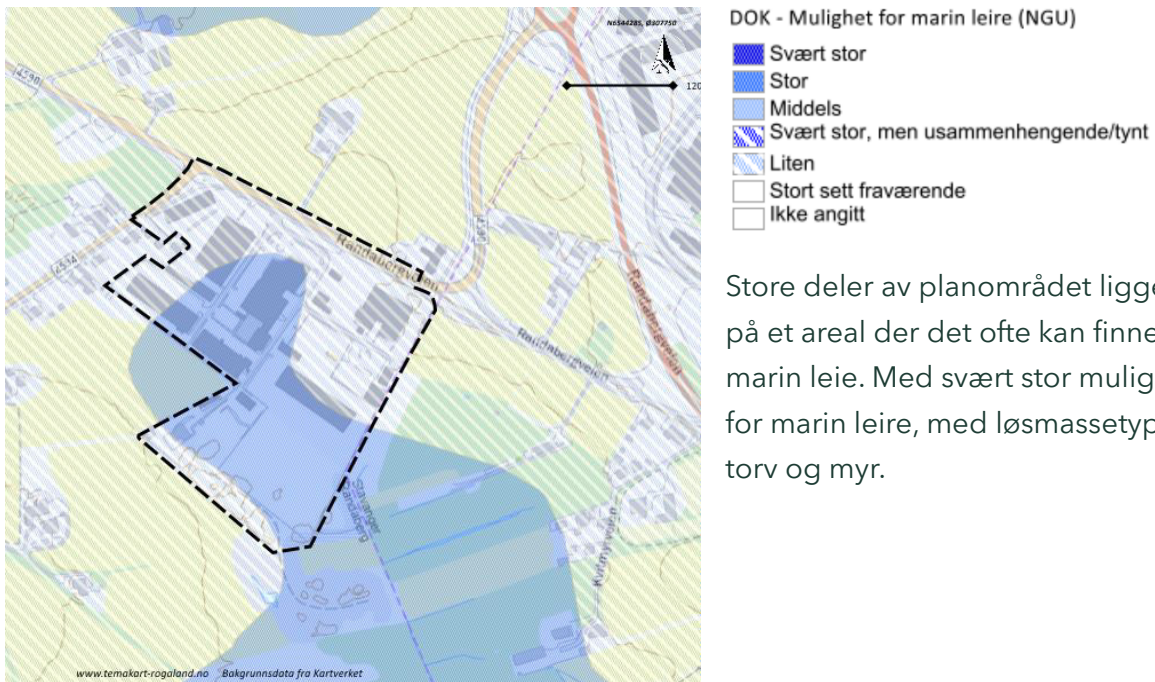
Mengden grønnstrukturer i Randaberg fremstår som god. Hovedelementene omfatter landbruksarealer, gårdsdrift, urørte skogsområder og grønne drag som skiller boligområder og næringsområder. De blå strukturene består først og fremst av havet som omkranser Randaberg. Det er også enkelte mindre våtarealer og små innsjøer sprett rundt.



Figur 5: Eksisterende vegetasjon og arealtype

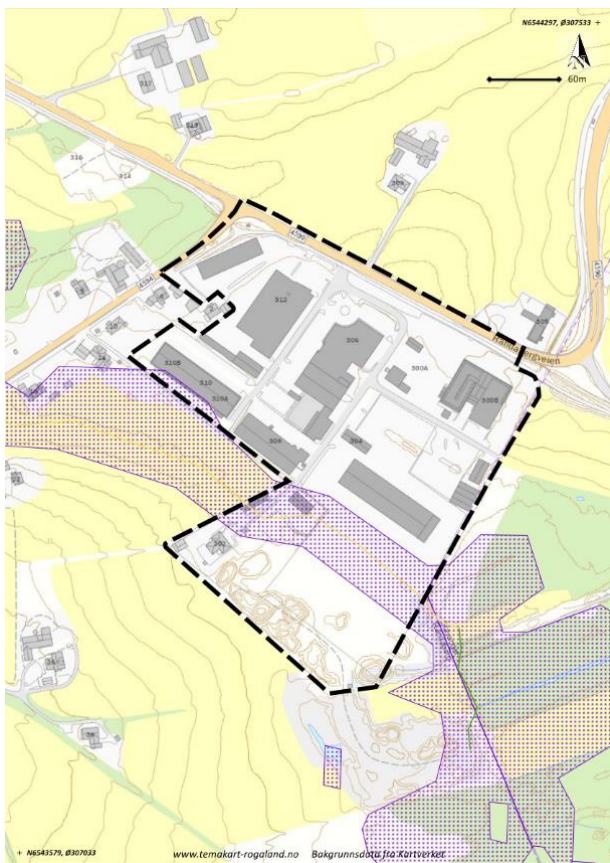
Eksisterende arealtype i planområdet er hovedsakelig bebyggd areal og samferdselsareal. I sør, i BN1, er det åpen fastmark. Ved plangrensen sørvest er det et areal på 2.8 dekar med kartlagt myr. Dette arealet strekker seg akkurat litt innenfor planområdets avgrensning. Innenfor planområdet er det beplantet trær, buskvekster og grønne flater som deler opp enkelte asfalterte arealer. I arealene rundt planområdet er det registrert på NIBIO, store arealer av fulldyrka jord. Det er også enkelte felt med skog av høy bonitet - hovedsakelig lauvskog.

Området er kategorisert som kystlandskap og jordsmonnet består av et sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet. Planområdet oppleves som bebyggd, omringet av landbruksarealer og skog. Planområdet er under marin grense.



Store deler av planområdet ligger på et areal der det ofte kan finnes marin leire. Med svært stor mulighet for marin leire, med løsmassetype torv og myr.

Figur 6: Figur illustrerer hvor det potensielt kan finnes marin leire - enten oppe i dagen eller under andre løsmassetyper.

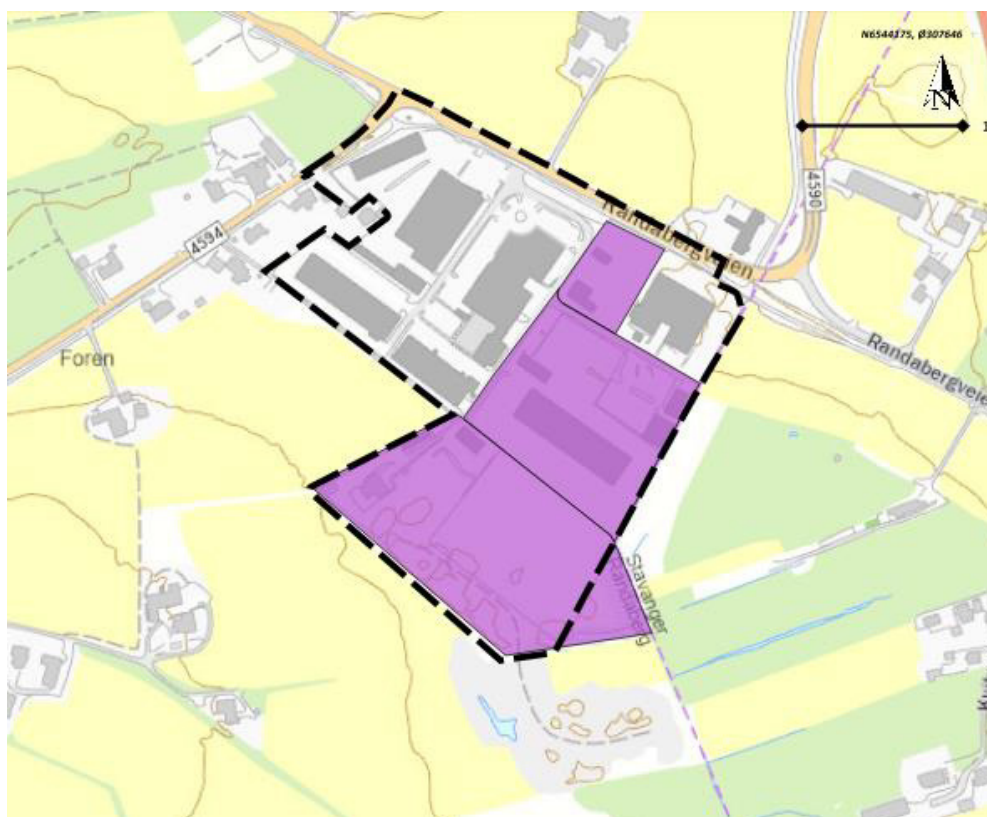


Sør i planområdet har et aktsomhetsområde for flom, klarlagt som mulig flomområde. Denne aktsomhetssonen kan få en maksimal vannstigning på 2,5-3m. Terrengets formasjon ved planområdet gir avrenningslinjer som kan forårsake flom, både ved tette eller åpne stikkrenner.

Terrenget og arealene sørvest, øst og nord for planområdet er lavpunkt som gir groper og forsenkninger som kan fylles opp med vann i en flomsituasjon hvor stikkrenner og kulverter enten er åpne eller lukket.

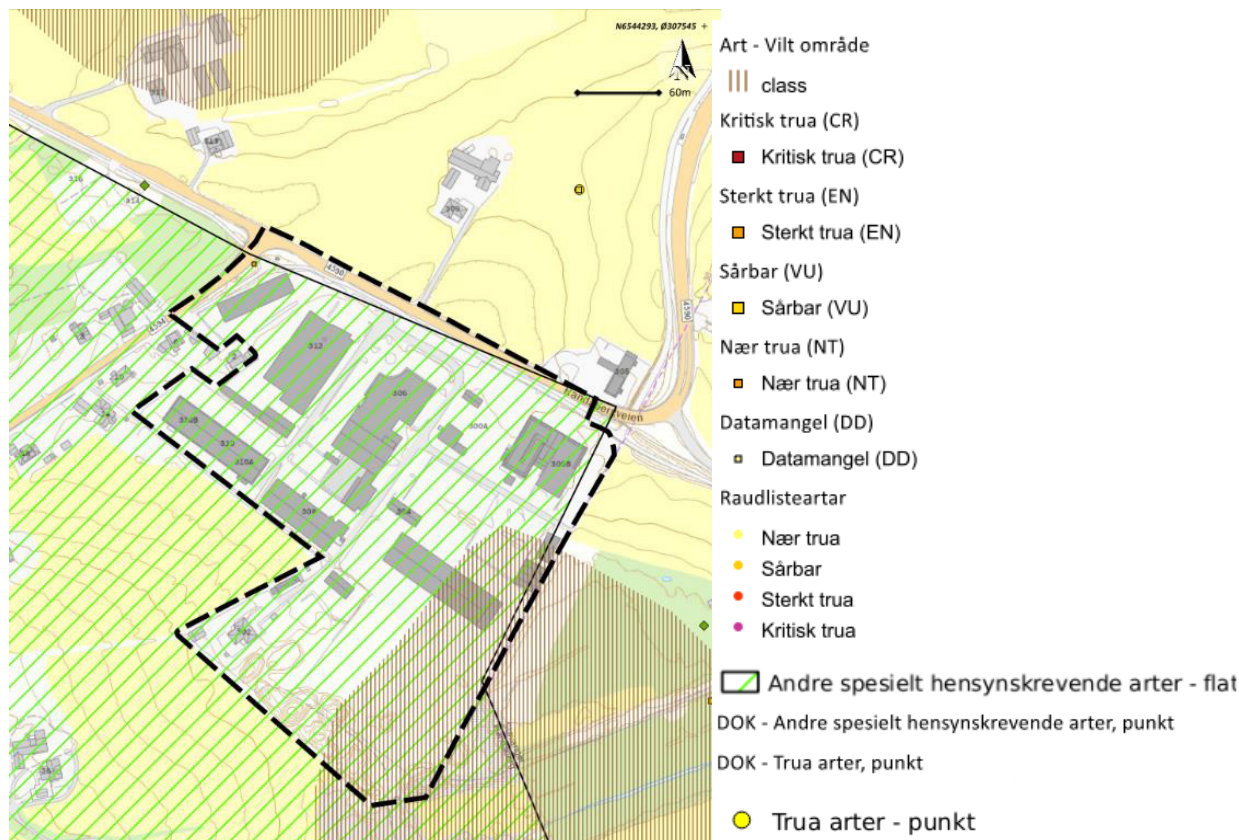
Figur 7: Aktsomhetsområde for flom - Mulig flomsone

Store deler av planområdet har kartlagte arealer med forurenset grunn og/eller med mistanke om forurenset grunn. Lilla areal er registrert som; mistanke/lite informasjon om forurensning eller deponering av avfall - oppfølging uavklart. Enkelte arealer i planområdet har vært mellomlager av forurensete masser og gir derfor en mistanke om forurenset grunn.



Figur 8: Viser arealer med mistanke om forurenset grunn

Det er registrert arter og areal som er hensynskrevende ved planlegging og utbygging av området. Planområdet ligger innenfor en flate som viser til en kartlegging av andre spesielt hensynskrevende arter. Dette arealet er kartlagt forekomster av arter som Miljødirektoratet anser for å ha nasjonal forvaltningsinteresse.



Figur 9: Hensynssoner

Planområdet og store deler av Randaberg er klarlagt hekkeområde eller voksested for arter med skjermet allment innsyn. Dette gjelder arter som Hubro, Hønsehauk og Vandrefalk. Eksakt lokalisering av artene er det kun Fylkesmannen og Miljødirektoratet som kan gi tilgang til, derfor er store arealer markert som sensitiv artsdata-felt. Det er også sterk trua fugleart innenfor planområdet (i nordvestre hjørne). Stær, kategorisert som nær truet rødlistet art ble observert i planområdet i 2018. Det er også flere observasjoner av truede arter utenfor planområdet.

Et vilt-område stikker seg også over plangrensen. Dette feltet viser viktige funksjonsområde for arter forvaltet etter viltloven. Det meste av området ligger i Stavanger kommune, som er et godt kalvingsareal med bjørkeskog og dyrka mark.

Det er ikke registrerte kulturminner innenfor planområdet.

4. Mobilitet og bebyggelse

Randaberg kommune preges av pendling. Kommunefakta fra SSB viser at 4392 personer pendler ut av kommunen og litt under 2000 pendler inn i kommunen¹. Randaberg har en befolkningstetthet på 477 innbyggere på km².

Planområdet er i dag bebygd areal med registrert totalt 12 større og mindre registrerte bygg. Øvrige områder består i hovedsak av trafikkområder, parkering og utvendig lager for varer og maskiner. Bebyggelsen i tilgrensende områder består av enkelte eneboligbebyggelse og store grønne arealer.

Adkomst for kjørende, syklende og gående er via Randabergveien, nord i planområdet.



Figur 10: Viser hoved-veinettet for Randaberg

¹ [Kommunefakta Randaberg - SSB](#)

4.1. Gange

Planområdet ligger plassert 1,7 km øst for Randaberg sentrum. Dette tilsvarer 20 minutter gange. Majoriteten av veinettet har etablert gang- og sykkelveg adskilt fra veiene. Enkelte mindre trafikkerte veier i periferien (vest for Randaberg) er ikke tilrettelagt med fortau eller gang- og sykkelvei. Et større industri- og boligområde er lokalisert 1 km øst for planområdet, dette området har god ny etablerte adkomstruter for gang og sykkel. Det er i dag 3 underganger under E39 som gir tilgang til industri- og boligområde, øst for E39.

4.2. Sykkel

Randabergveien nord i planområdet er en del av hovedsykkelnettet, som går bla. fra Randaberg, via Tasta, til Stavanger sentrum. Hovedsykkelnettet kobler seg også på sykkelstamveien mellom Stavanger og Sandnes. Det tar ca. 5 min å sykle til Randaberg sentrum fra planområdet. Til stavanger sentrum tar det ca. 25 min.

4.3. Kollektiv

Nærmeste bussholdeplass er like nordvest for planområdet, i Randabergveien. Randabergveien betjenes med bussrute 10 og 15. Bussrute 10 går fra Stavanger sentrum til Rennesøy. Bussrute 15 går fra Stavanger sentrum til Randaberg. Fra planområdet varierer avgangene, med høyst andel avganger i morgentimene. Totalt 17 avganger i pr. dag i ukedagene. Utenom morgentimene er det lenger mellom avgangene.

Flere av bussholdeplassene er innenfor 500 meter fra planområdet. Det er også holdeplasser i begge retninger på langs Randabergveien og E39.



Figur 11: Viser bussholdeplasser i Randaberg

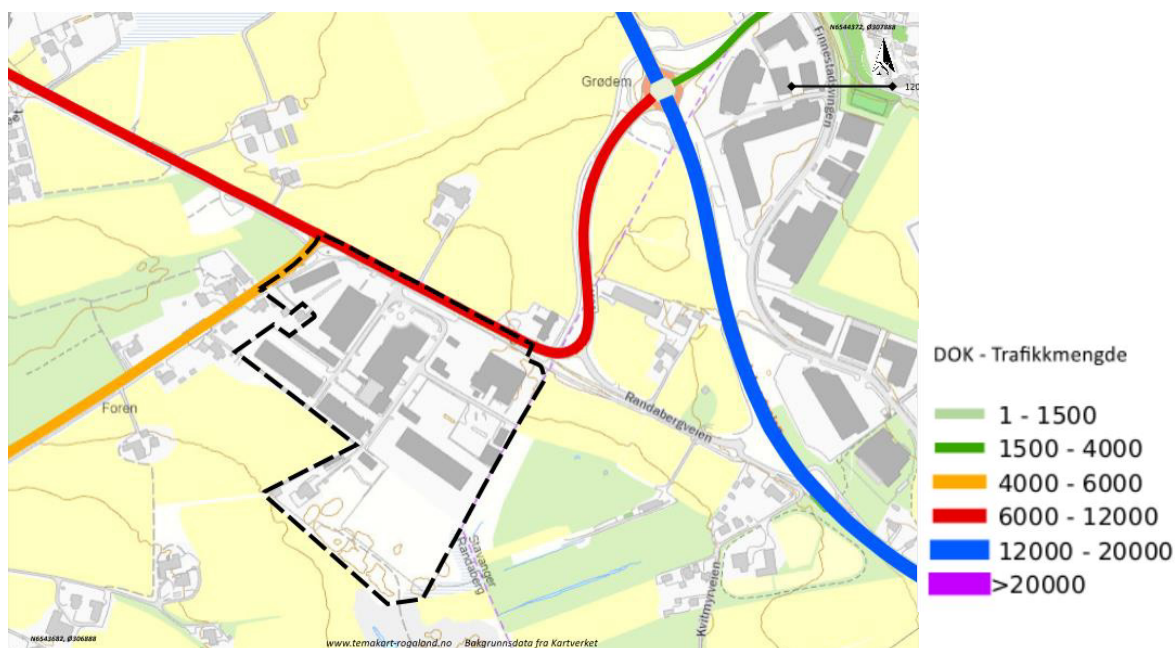
4.4. Bil

Randaberg har et tett vegnett. Det viktigste vegsambandet er E39 fra Stavanger til Harestad. Vegen går nordover via tunnel under Byfjorden og deretter Mastrafjorden til Rennesøy (Rennfast), og videre via bilferje Mortavika-Arsvågen til Bokn. Det foreligger konkrete planer om å krysse Boknafjorden med en undersjøisk vegtunnel fra Randaberg til Bokn (E39 Rogfast).



Figur 12: dagens kartlagte vegsystem innenfor planområdet

I planområdet er det store grå areal tilrettelagt for bilparkering og adkomst for bil.



Figur 13: viser ÅDT ved planområdet

Gjennomsnittlig trafikkmengde per døgn gitt som årsdøgtrafikk (ÅDT) for vegstrekningene ved planområdet. E39, 500m distanse fra planområdet, har størst trafikkmengde med en beregnet ÅDT på 12.000 - 20.000. Randabergveien, som går forbi planområdet har en beregnet ÅDT på 6000 - 12000. Biltrafikkmengden er høy rundt planområdet. Dette gjenspeiles i planområdet, som er tilrettelagt for biltrafikk og har høy andel trafikkerte brukere.

4.5. Bebyggelsesstruktur og næringsliv

Befolkningen er fordelt på tre større områder: kommunesenteret Randaberg sentralt i kommunen, Grødem øst mot Byfjorden og Viste/Goa i sørvest. Alle disse tettgrendene utgjør deler av Stavanger tettsted. Som nabokommune til Stavanger har befolkningsveksten vært sterk i flere tiår

Etter offentlig administrasjon og tjenesteyting er varehandel og hotell- og serveringsvirksomhet den viktigste næringa målt etter sysselsetting.

Jordbruk er stort i Randaberg. Nesten 60 prosent av landarealet i kommunen er dyrka jord. Brukene er noe under middels store og har allsidig drift. Det blir drevet en intensiv melkeproduksjon, og det er et stort hønsehold. Det er også noe grisebruk. På Randaberg blir det det ellers dyrket en del poteter, og myke hagebruk. Særlig dyrking av grønsaker på friland; Randaberg har etter Klepp størst grønsaksareal av kommunene i Rogaland.

Det er etablert store oljebaser på grensen til Stavanger i sørøst. I dette området er det også en del industribedrifter innen verkstedindustri, ellers er det noe næringsmiddelindustri.

Mot nord, vest og sør grenser området til LNF-områder med gårdsbruk og enkelte boligeiendommer. Tilgrensende områder består av åpen, eldre bygningsmasse og landbrukseiendommer. Planområdet består i hovedsak av åpne asfalterte arealer og næringsbebyggelse av ulik størrelse og utforming.

5. Nærmiljøutfordringer

5.1. Støy

Deler av planområdet er følsom for luftforurensing og støy fra veinettet, dette gjelder arealene nærmest Randabergveien i nord-øst og Goaveien i nord-vest. Disse områdene ligger innenfor gul og rød støysone, der hovedveinettet omkranser planområdet. Det er ikke opparbeidet støyskjerm.



Figur 14: Støy og luftforurensing av planområdet.

6. Anbefaling

Planområdet må ha gode koplinger for biltrafikk, gående og syklende ved adkomsten i nord. Det bør sikres gode og sikre adkomstsoner for gang og sykelister. Det anbefales trafikksikkerhetstiltak for å tilrettelegge for bedre adkomst og kjøremønster. Vurdere mulighet for å forbedre eksisterende kjøremønster innen planområdet. Videreutvikling av planområdet bør vektlegge og bevare grønnstruktur både i og utfor planområdet.

Bebyggelsen bør tilpasses den omkringliggende bebyggelsen og en bør ikke legge opp til et høybygg som bryter byhorisonten betraktelig. Det bør tilstrebes å tilpasse bygg og opparbeidelse av arealer i det allerede etablerte næringsområdet.



asplan viak