

Planinitiativ | Randaberg IL stadion

Gjeld eiendommene: gnr. 49 bnr. 1, 16, 118, 168, 183, 307, 324, 816 og 822, Odnaberg

Adresse: Torvmyrveien, 4070 Randaberg

Forslagsstiller: Randaberg idrettslag (IL)

Grunneier: Randaberg kommune / Randaberg idrettslag

Fagkyndig plankonsulent:

JoB arkitekter AS Hilde Lise Hammonds og Badr AS Bård Magnus



1. Bakgrunn for planarbeidet

I samsvar med Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven §1, omtaler planinitiativet her premissene for det videre planarbeidet for nytt idretts- og stadion anlegg på Randaberg.



Figur 1. Idrettsanlegg med stadion



Arkitekter

Innhold

1.	Bakgrunn for planarbeidet	2
2.	Formålet med planen	4
3.	Planområdet	5
	Stedskarakter og landskap	5
	Områdestabilitet, geologi	6
	Kulturminner	6
	Naturmangfold	6
	Bebyggelse	6
	Grunneiere	6
	Virkninger fra planarbeidet utenfor planområdet	6
	Tilstøtende arealbruk	6
4.	Tiltaket	7
	Planlagt utbygging, anlegg og andre tiltak	7
	Idrettsstadion	7
	Næringsareal	8
	Utbyggingsvolum og byggehøyder	8
	Funksjonell og miljømessig kvalitet	10
	Tiltakets virkning på, og tilpassing til, landskap og omgivelser	11
5.	Planstatus og forholdet til andre planar	13
	Rikspolitiske retningslinjer	13
	Regionale føringer	13
	Kommuneplan	13
	Kommuneplanens arealdel i Randaberg kommune	13
	Kommunedelplan for kulturminner	13
	Gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer	13
	Områdeplan Randaberg sentrum Øst	13
	Vedtatte reguleringsplaner som grenser til områdereguleringsplanen:	13
	Pågående planarbeid	14
6.	Interesseavklaring	15
	Vesentlige interesser som planinitiativet rammer	15
	Erverv av eiendommer	15
	Korleis skal samfunnsikkerhet vernes	15
	Skredfare	15
	Trafikksikkerhet	15
	Støy	16
	Kva offentlige organ blir råka	16
	Andre interesserte som skal varsles om planoppstart	16
	Medvirkning	16
	Krav om konsekvensutredning	16
7.	Vedlegg	18

2. Formålet med planen

Innenfor planområdet skal det etableres nytt fotballstadion/idrettsanlegg med tribune, og to stk. 7er fotballbaner. I tillegg skal en mindre del av planområdet endres tilbake fra idrett til næring.



Figur 2

Hovedformålene i reguleringsplanen blir idrettsanlegg og næring. Idrettsanlegg er i samsvar med arealformålet i områdereguleringsplanen og gjeldende kommuneplan.

Området som skal endres tilbake til næring var i tidligere kommuneplan 2009-2022 fastsatt til fremtidig næring, men ble i forbindelse med områdereguleringsplanen regulert til idrett. Etter en lengre prosess, har forslagsstiller kommet til enighet med eier av gnr. 49, bnr. 822 om at Randaberg IL erverver en mindre del av gnr. 49, bnr. 822 enn arealet vist til idrett i områdeplanen. Dette medfører at et mindre areal på ca 1950 m² ikke skal benyttes til idrettsformål og ikke skal erverves av Randaberg IL. Dette arealet skal derfor reguleres til næring.

De andre grunneiendommene forutsettes ekspropriet av Randaberg kommune.

3. Planområdet

Planområdet ligger i Torvmyrveien, like øst for Randaberg Arena. Planområdet vil i hovedsak bestå av arealbruksformålet BIA1 i områdereguleringsplanen med tillegg av nødvendige arealer for å tillate tiltaket. Formålet BIA1 har et areal på 27,3 daa.



Figur 3. Utsnitt fra områdereguleringsplan med planid 1127_2011004.

Massene har blitt skiftet ut i planområdet og består i dag av fyllmasser.



Figur 4. Ortofoto eksisterende situasjon.

Stedskarakter og landskap

Planområdet domineres av den markerte høyden Odnaberget i nord (54 moh.) og Randaberg Arena i vest. Terrenget varierer fra svært bratt nærmest høydedraget til nær flatt i vestre del. Øst for Odnaberg, er planområdet småkupert, mens terrenget er nær flatt i den sørøstlige delen. Høydedraget danner et vannskille øst/vest. Laveste punkt i vest i krysset Tungenesveien / Harestadveien ligger 15 moh., mens det ligger 21 moh i øst ved naturparken.

Området ligger i landskapsregionen «Jæren og Lista», underregion «Låg-Jæren». Det beskrives som middels eksponert, ytre kystslettelandskap med tett bebyggelse og jordbruksdominans. Det utgjør et regionalt viktig slettelandskap på låg-Jæren.



Arkitekter

Områdestabilitet, geologi

Marine avsetninger kan forekomme fordi arealet er under marin grense, men mulighet for marin leire har ikke blitt klassifisert.

Kulturminner

I områderegeringsplanen ble det avdekket kulturminner øst for planområdet. Lokaliteten består av ca. 15 strukturer innenfor et område på 2800 m², avdekket ved arkeologiske registreringer utført av Rogaland Fylkeskommune. Lokaliteten ligger i dyrket mark, i en nord-til nordvestvendt skråning på vestsiden av en bergkulle som ligger øst for Odnaberget.

Det ble funnet kokegroper og stolpehull, samt en mulig veggroft. Strukturene konsentrerer seg i søndre del av lokaliteten.

Naturmangfold

Vegetasjon domineres av sumpbjørkeskog og krattbelter samt en del gran/furuskog.

Tidvis høy bestand av rådyr. Løvsanger (ca. 20 par) er vanligst hekkende spurvefugl. Tornirisk, svarttrost, rødvingetrost, bokfink, rødstrupe, kjøttmeis, vandrefalk, hubro.

Bebyggelse

Noe bebyggelse står oppført på tilgrensende/nærliggende eiendommer. Randaberg Arena, 3 stk. bolighus som forutsettes revet, klubblokale til motorsportanlegget/trial, næringsbebyggelse (Torvmyrveien 26 AS). På motsatt side av Torvmyrveien ligger Randaberg tennishall og idrettshallene, samt svømmehallen.

Grunneiere

I planområdet finnes i dag ni (9) grunneiendommer som eies slik:

- > Randaberg kommune (6 av 9 eiendommer)
- > Privat eiere: gnr. 49, bnr. 1 og 16 (10 ulike eiere)
- > Næringsaktør: gnr. 49 bnr. 822

Virkninger fra planarbeidet utenfor planområdet

Tilstøtende arealbruk

Arealene som grenser til planområdet, brukes til friområde, idrett /Randaberg Arena, motorsport (trial), næring (Torvmyrveien 26 AS), parkering, bolig og veg.

4. Tiltaket

Planlagt utbygging, anlegg og andre tiltak

Innenfor arealbruksformålet BIA1 i områdereguleringsplanen, vil detaljreguleringsplanen tillate et nytt fotballstadion/idrettsbygg med parkeringskjeller inkl. tribune, og to stk. 7er fotballbaner. I tillegg skal et mindre område reguleres tilbake fra idrett til næring.

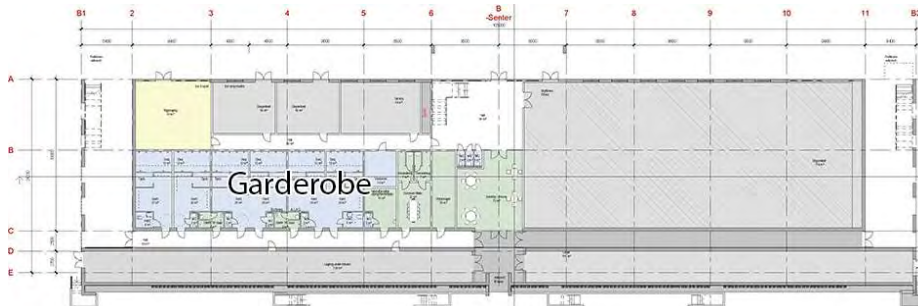
Idrettsstadion

Planforslaget vil legge til rette for et tribunebygg/idrettsstadion med muligheter for etablering av helserelaterte tjenester og et treningscenter. I tillegg planlegges det for kontorer/lokaler til idrettsrelatert bruk.

Det skal bli et idrettsanlegg som legger opp til et variert aktivitetstilbud, i tillegg til utearealer. Tiltaket skal i høy grad gagne barn- og unges interesser.



Figur 5. Tribuneanlegg og fotballbane sett fra sør.



Figur 6. Plantegning over 1. etasje med garderobeanlegg og tilhørende funksjoner.



Figur 7. Plantegning over 2. etasje med idrettslagets lokaler, kontorer og møterom og disponibelt areal.

Næringsareal

Deler av arealet fastsatt til idrett i områdereguleringsplanen skal reguleres til næring i samsvar med tidligere kommuneplan 2009-2022. Løsningen er et resultat av en prosess som Randaberg kommune har gjennomført, se vedlagt illustrasjonsplan. Den ivaretar de ulike partenes interesser.

Utbyggingsvolum og byggehøyder

Tiltakets utnyttning avrundes oppover til ca 5700 m² BRA og 3000 m² BYA. Skissene viser så langt 4100 m² BRA uten takutstikk. Regnes tak ved siden av og over tribunen med, vil tiltaket medføre en utnyttning på totalt 5630 m² BRA. Parkering er ikke medregnet i dette arealet. Overdekket sykkelareal har ennå ikke blitt tegnet inn og inngår ikke i arealberegningen. Konseptet overskrider allerede før disse tiltakene regnes med, områdereguleringsplanens tillatte 5300 m² BRA med 400 m² BRA og regulert 2500 m² BYA med 500 m² BYA. Dette skyldes at områdereguleringsplanen ikke har utredet faktisk arealbehov til tiltaket.



Figur 8. Avslutning av tribunanlegg mot sør

Det foreslås at området mellom Randaberg Arena og nytt idrettsstadion skal fungere som en møte- og mingleplass for brukere av både stadion og området generelt. I tillegg skal det



Arkitekter

reguleres nødvendige handicap-parkeringer og overbygd sykkelparkering foran bygget. Planforslaget må også utrede hvordan det skal tas hensyn til vindforholdene, som er beskrevet i en allerede utarbeidet vindstudie.

På kampdager kan plassen foran tribunebygget være tilgjengelig for media- og utrykningskjøretøy. Denne foreslås opparbeidet til fast parkeringsplass. For å redusere skillet mellom oppholdsareal og kjøreveg, skal det i planforslaget utredes krav til bruk av ulike materialer og kvaliteter som tydeliggjør at kjøretøy beveger seg på fotgjengernes premisser.



Figur 9. Plassen foran tribunebygget foreslås opparbeidet både som oppholdsareal og parkering.

Det nye idrettsbygget skal få et tydelig arkitektonisk uttrykk. Takform og byggets volum skal tilpasse seg Randaberg Arena på en god måte. Tribunen vil bli overbygd med tak, og skal skape en tørr og skjermet situasjon for tilskuere. Angitt høydebegrensning i områdeplanen og plassering av byggverket innenfor formåls grensene skal overholdes.



Figur 10. Tribuneanlegg sett fra sør

Funksjonell og miljømessig kvalitet

Nord

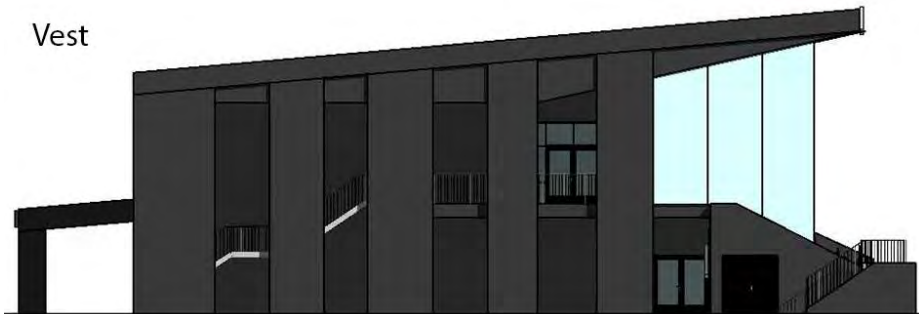


Sør

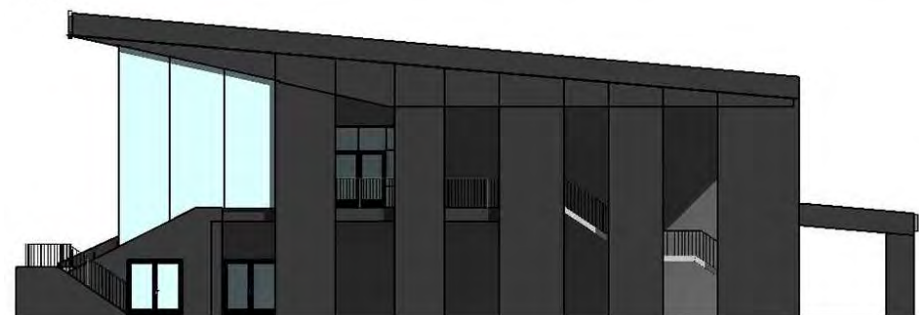


Figur 11. Fasade tribunebygg mot nord og sør

Vest



Øst



Figur 12. Fasader på tribuneanleggets kortsider mot vest og øst

Tiltakets virkning på, og tilpassing til, landskap og omgivelser

Kravet til byggehøyder i områdereguleringsplanen skal holdes. Tribunebygget vil derfor underordne seg Randaberg Arena. Anlegget blir synlig ved ankomst til Randaberg langs Torvmyrveien.

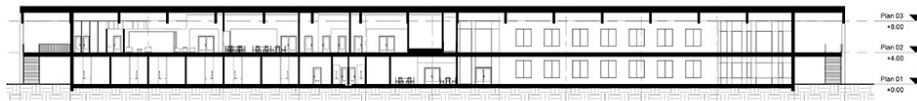


Figur 13. Anlegget sett fra sør ved Torvmyrveien (fugleperspektiv), med Randaberg arena i vest.



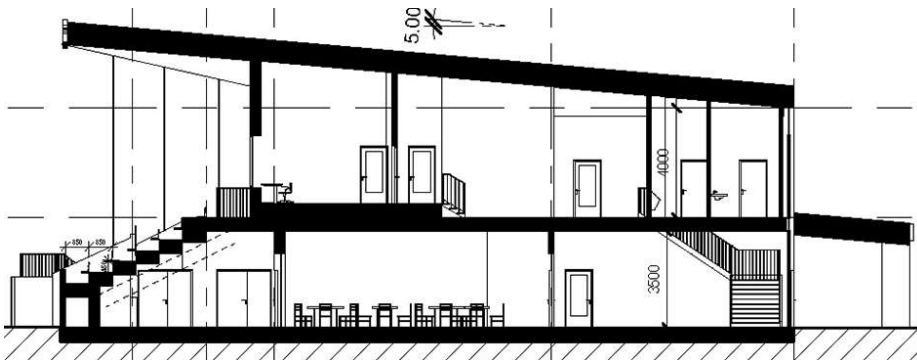
Arkitekter

Volum og takform skal være godt tilpasset de bygde omgivelsene. Randaberg Arena, Harestad skole og Varen kulturscene vil ruve mye mer i landskapet enn det nye stadionanlegget.



Figur 14. Snitt AA langsgående gjennom tribunebygget (nedskalert)

Tribunebyggets plassering øst for Randaberg Arena, vil ikke medføre negativ skyggevirkning på andre arealer. Det skal tas hensyn til Odnaberget, slik at minst mulig eksisterende fjell fjernes.



Figur 15. Snitt BB på tvers av tribunebygget (nedskalert)

Tiltaket vil føre til økt biltrafikk, spesielt i forbindelse med arrangement / kamper. Foreslåtte parkeringsplasser skal sammen med utbygd infrastruktur håndtere denne økningen på en god og trafiksikker måte. Denne løsningen viderefører enveiskjøringen vist i områdereguleringsplanen som ennå ikke har blitt bygget eller skiltet.

Idrettsanlegget skal ikke påføre omgivelsene nevneverdig støy. Det vurderes opp mot nærliggende trialbane, trafikk til parkeringsplass og på tilgrensende fylkesveg samt utendørs næringsaktivitet på naboeiendommen.

Detaljreguleringsplanen forutsetter fjerning av eksisterende boligbebyggelse slik som i områdereguleringsplanen.

5. Planstatus og forholdet til andre planar

Rikspolitiske retningslinjer

- > Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge
- > Nasjonale forventninger til regionale og kommunal planlegging
- > Regionalplan for Jæren 2013-2040 (RPJ)
- > Samordnet areal- og transportplanlegging

Regionale føringer

- > Regionalplan for Jæren 2013-2040

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel i Randaberg kommune

Planområdet har blitt fastsatt til idrettsanlegg. Bestemmelser gjennomgås ved utarbeiding av detaljreguleringsplanen med vekt på utredningskrav og eventuelle avvik.

Kommunedelplan for kulturminner

Undersøkes ved utarbeiding av planforslaget.

Gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer

Områdeplan Randaberg sentrum Øst

Planområdet er i områdereguleringsplan for Randaberg sentrum øst, plan-id 2011004, regulert til idrett (BIA1).

Det stilles krav til detaljreguleringsplan før tiltak kan settes i gang innenfor formålet BIA1. Kravet omfatter overgang til det naturlige terreng / Odnaberget, støyutredning, anleggets høyder og sikring av det tilgrensende automatisk fredete kulturminnet. Videre skal det tas hensyn til vindstudien for området mellom Randaberg Arena og den foreslåtte tribunen for stadionet; "Vindberegninger for Randaberg fotballstadion" datert den 11. april 2016.

Områdereguleringsplanen tillater et begrenset areal for idrettsrelatert næring, inkl. enkel servering, innenfor tribunebygget. Det kan etableres en mindre parkeringsplass på området, i det omfanget det er nødvendig for å tilfredsstille fotballforbundets krav og som ikke lar seg etablere i de regulerte parkeringsarealene i planen.

I bestemmelsene stilles det krav til et detaljert kvalitetsprogram for byggefasen. Vi foreslår at nødvendige kvalitetskrav innarbeides i detaljreguleringsplanens bestemmelser, i stedet for som et eget kvalitetsprogram.

Kommunen har allerede gitt tillatelse til masseutskifting. Tiltaket er mer eller mindre ferdigstilt. Forslagsstiller vurderer derfor kravet om massehåndteringsplan i områdereguleringsplanen ikke lenger som relevant.

Planen stiller følgende krav til kulturminner:

«For å hindre utilsiktede skader på kulturminnet id 161038 skal grensen for hensynssone H730_1038 markeres i terrenget under anleggsarbeidet.»

Vedtatte reguleringsplaner som grenser til områdereguleringsplanen:

- > PlanID 2008005: Områderegulering for Randaberg sentrum
- > PlanID 2011008: Detaljreguleringsplan av Vardheim



Arkitekter

> PlanID 2013002: Detaljregulering for E39 Harestadkrysset (oppeves hvor den overlapper)

Pågående planarbeid

Ingen som grenser til planområdet.

6. Interesseavklaring

Vesentlige interesser som planinitiativet rammer

Berørte grunneiere, festere og naboer

- > Torvmyrveien 26A
- > Folkehallene (Randaberg Arena)

Andre lag og organisasjoner (i henhold til kommunens varslingsliste)

Erverv av eiendommer

Randaberg kommune har startet en ervervsprosess der de berørte eiendommen vil bli overført til Randaberg idrettslag. For næringseiendommen gnr. 49 bnr. 822 har kommunen inngått en avtale om at Randaberg IL erverver en mindre del av gnr. 49, bnr. 822 enn arealet vist til idrett i områdeplanen. Dette medfører at et mindre område areal på ca 1950 m² ikke skal benyttes til idrettsformål og ikke skal erverves av Randaberg IL. Dette arealet skal derfor reguleres til næring.



Figur 16. Deler av gnr. 49, bnr. 822 – 1950 m², foreslås omregulert fra idrett til næring.

De andre grunneiendommene forutsettes ekspropriert av Randaberg kommune.

Hver av grunneierne skal varsles om utarbeiding av reguleringsplanen da ekspropriasjon ikke kan gjennomføres før det foreligger rettskraftig planvedtak.

Korleis skal samfunnssikkerhet vernes

Det skal utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse som del av planforslaget. Noen tema kommenteres allerede her.

Skredfare

Risiko for kvikkleireskred (marin leire) kan vurderes sammen med håndtering av overvann som fører ned til en aktsomhetszone for flom fra Grødem og ned til Dusavika.

Trafikksikkerhet

Eksisterende infrastruktur skal være dimensjonert for å håndtere økt trafikk inn til området fra Torvmyrveien. Den etablerte løsning fungerer derimot ikke på noen god måte. Det vises en enveiskjørt løsning i områderegeringsplanen, som ikke har blitt bygget eller skiltet. Planforslaget skal derfor gjøre rede for trafikksikkerheten i en ny løsning knyttet til nytt

Kommentert [b1]: Liste utarbeides etter oppstartsmøte

Liste over lag og organisasjoner utarbeides etter oppstartsmøte, men viktig med innspill frå dei som kan ha interesser i etableringa av stadion mv.



Arkitekter

stadion og tilhørende parkering. Enveiskjøringen og lommer til å sette av passasjerer forutsettes innarbeidet i denne.

Støy

Områdereguleringsplanen krever en støyvurdering av stadionanlegget. Det skal utredes tiltak for tilstrekkelig støydemping mot nærområdet. Dette vurderer forslagsstiller ikke som relevant.

Kva offentlige organ blir råka

Offentlige organer som vurderes som berørt:

- > Randaberg kommune
- > Statsforvalteren i Rogaland
- > Rogaland fylkeskommune
- > Statens vegvesen
- > Andre offentlige organer (i henhold til kommunens varslingsliste)

Kommentert [BA2]: Tas opp i oppstartsmøte

Andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Varsel om planoppstart sendes pr post / digital varsling til berørte og annonseres i tråd med kravene i pbl §12-8. Varselet kunngjøres også på kommunens nettside. Der publiseres også planinitiativet og referat fra oppstartsmøte.

Medvirkning

Kommunen bes i oppstartsmøtet gi føringer for medvirkningsprosesser som sikrer samarbeid og medvirkning med fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte. Ved utarbeidelse av planforslag vil møter med berørte aktører, myndigheter og grunneiere avtales og gjennomføres etter behov eller krav fra kommunen.

Krav om konsekvensutredning

§6: Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding

- a) Fastsetter planen rammen for tiltak i vedlegg I og II: JA
- b) Reguleringsplan med tiltak i vedlegg I: NEI
- c) Tiltak i vedlegg I som behandles etter andre lover: NEI

§8: Planer og tiltak som skal konsekvensutredes *hvis* de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn jf. §10. Det skal ikke utarbeides planprogram eller melding.

- a) Reguleringsplan med tiltak i vedlegg II: JA
- b) Tiltak i vedlegg II som behandles etter andre lover: NEI

Tiltaket omfattes av vedlegg II pkt. 11 bokstav j; næringsbygg og bygg til allmenntilgjengelig formål. Det har allerede blitt utredet i områdereguleringsplan for Randaberg sentrum øst. Området som skal reguleres til næring, har også tidligere vært fastsatt til næring. Tiltaket er dermed i hovedsak i samsvar med tidligere utredning. Avvik fra gjeldende reguleringsplan utredes.

§10: Kriterier for vurderingen av vesentlige virkninger for miljø eller samfunn

Størrelse, planområde og utforming beskrives ovenfor. Tiltaket beslaglegger hovedsakelig areal avsatt til idrettsformål, hvor massene allerede er skiftet ut. Håndtering av søppel søppel må gjøres rede for i en renovasjonsteknisk plan. Utslipp må vil avgrensnes til økt biltrafikk, som forutsettes elektrifisert. Det beskrives ikke risiko for alvorlige ulykker eller



Arkitekter

katastrofer. I ros-analysen kan det derimot tenkes en større, uønsket hendelse knyttet til arrangement på stadion hvor nødvendig risikoreduserende tiltak må utredes.

Planen vil ikke påvirke omgivelser fanget opp i kriteriene i §10 tredje ledd. Nærliggende områder med verdifulle landskap og kulturminner jf. bokstav b) er allerede sikret gjennom bestemmelser og hensynssoner i områdereguleringsplanen for Randaberg øst.

Forskriften utløser ikke krav til konsekvensutredning av tiltaket, men risiko- og sårbarhetsanalysen kan utrede uønskede hendelser knyttet til større arrangement slik at tiltaket tilpasses slike situasjoner.



7. Vedlegg

Illustrasjoner, plan og snitt utarbeidet av JoB arkitekter AS den 25. mai 2022.