

# PLANINITIATIV

(JF. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN §12-8 FØRSTE LEDD ANDRE PUNKTUM)

## INNHOOLD

Info .....	2
Formålet med planen .....	3
Planområdet .....	3
Virksomheter utenfor planområdet .....	4
Planlagt tiltak .....	4
Utbyggingsvolum og byggehøyder .....	6
Tiltakets virkning på og tilpasning til - landskap og omgivelser .....	6
Funksjonell og miljømessig kvalitet .....	7
Forholdet til kommuneplan, gjeldende reguleringsplan og retningslinjer .....	7
Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet .....	8
Hvordan skal samfunnssikkerhet ivaretas - forebygge risiko og sårbarhet .....	8
Hvem skal varsles om planoppstart .....	8
Offentlige organer .....	8
Andre interesserte .....	9
Prosesser for samarbeid og medvirkning .....	9
Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger .....	9

**INFO**

<b>PLANINITIATIVET ER UTARBEIDET FOR</b>	Feltbetegnelse: BIA8 Gnr./bnr.: 49/816 Adresse: Torvmyrveien 24, 4070 Randaberg Områdenavn: Randaberg Sentrum Øst
<b>ARBEIDET ER UTFØRT AV</b>	Arkipartner AS
<b>DATERT</b>	06.01.2023
<b>FAGKYNDIG</b>	Ivar Egge
<b>FORSLAGSTILLER</b>	Randaberg Alliance-Idrettslag Volleyball
<b>HJEMMELSHAVER</b>	Randaberg Kommune

## FORMÅLET MED PLANEN

Hensikten med planen er å detaljere og justere områdeavgrensinger for felt BIA8.

Det planlegges å etablere et innendørs sandbaneanlegg for volleyball som også ønskes sammenbygget med Randaberg arena i 2.etg over Torvmyrveien for å legge til grunn muligheter for samvirke mellom de to hallene.

Arealformålet i kommune-/reguleringsplanen er *Idrettsanlegg – Sandvolleyball* på feltet BIA8. Arealformålet skal ikke endres.

Planområdet er unntatt krav til utarbeidelse av detaljreguleringsplan i bestemmelsene, men det planlegges en gangbro over Veg o\_SV7, samt vei/adkomst (varelevering) til nybygget mot vest og øst i planområdene regulert til *Grønnstruktur o\_G12* og *o\_G2*. Det skal derfor utarbeides en detaljreguleringsplan.

## PLANOMRÅDET

Planområdet eies av Randaberg Kommune og ligger i nordre del av idretts- og skoleområdet ved Torvmyrveien, like øst for Randaberg sentrum.

Mot sørvest, nordvest og nordøst grenser området til friområder samt delvis til en gangsti langs nordvest, mot sørøst avgrenses området av Torvmyrveien med kollektivholdeplasser.



Utsnitt 2011004 Områderegulering for Randaberg sentrum øst.

Størrelsen er 6,2daa inkludert arealet for gangbro over Torvmyrveien og midlertidig veg til eksisterende boligbebyggelse (figur 1).

Området er ubebygget og delvis planert, men ikke opparbeidet. Det er relativt plant, avgrenset av en bratt stigning mot Odnaberget i nordvest.

Nærmiljøet består av større offentlige bygg for undervisning, kultur og idrett, skogvekst og noe spredt boligbebyggelse. Stedets karakter er preget av de store bygningsanleggene med tilhørende åpne utearealer og trafikk-/parkeringsarealer.

Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet (jf. Kulturminnesøk, Temakart Randaberg).

Området er derimot registrert med *Nyttbar Myr* under Myrinformasjon DMK (jf. Naturbase, Temakart Randaberg).

Denne delen av området ligger ikke inntil annen dyrkbar jord og fremstår derfor ikke egnet til dyrking på grunn av begrenset størrelse (3,6 daa) som går med til ny bebyggelse.

NIBIO NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI	
<b>Nyttbar myr</b>	
Torvdjup	Djup myr
Vegetasjon	Ikkje nøysam
Omdanning øvre	Sterkt omdanna
Omdanning nedre	Sterkt omdanna
Areal (dekar)	21.0

#### VIRKNINGER UTENFOR PLANOMRÅDET

Tiltaket er i tråd med formålet i gjeldende reguleringsplan. En utvidelse av aktivitetstilbudet vil sannsynligvis føre til noe mer trafikk i nærområdet, men prosjektet vil inngå som en del av eksisterende idrettsbebyggelse, parkeringsdekning og veinett for hele området - som allerede er opparbeidet. Ut over det kan vi ikke se at planarbeidet vil ha store virkninger utenfor planområdet.

Det er tilstrekkelig samfunnsservice, teknisk infrastruktur og grønstruktur allerede etablert i området rundt, og tiltaket vil ikke endre på dagens situasjon.

#### PLANLAGT TILTAK

Det planlegges å etablere et innendørs sandbaneanlegg nordvest for Randaberg Arena. Nybygget skal være i tre etasjer og dimensjoneres for 6-7 baner. Anlegget skal i tillegg til sandvolleybanene, inneholde tribuner, kommentatorrom, kafe, garderober, treningsrom m.m., samt gangbro over *Torvmyrveien* tilknyttet eksisterende idrettshall. For å legge til rette for en god samdrift og eksponering i rekrutteringsøyemed, bør det være en direkte forbindelse til eksisterende idrettshall.

Tiltaket vil også omfatte adkomst for varelevering (sand) på begge kortsider av bygget. For vanlig drift og vedlikehold av sandbaneanlegg må det være mulig med utskiftning og påfylling av sand. Justeringer av grenser mot friareal er foretatt for å gi plass til transport, samt plass til HC-parkering nær innganger.

I dag ligger det tre boliger nord for anlegget med adkomst via en blindvei på *Odnabergveien*. I vedtatt reguleringsplan er veien regulert til gangvei/gangareal/gågate som avsluttes inntil formålsgrensen til området *BIA8*. Boligene ligger i planområdet regulert til *Grønnstruktur* og skal fases ut på sikt, men ved utbygging av aktivitetsanlegget vil der være behov for en midlertidig vei for beboerne. Det foreslås å ta i bruk stien fra *Torvmyrveien* til *Odnabergveien* (figur 2), og gjøre denne om til en midlertidig bilvei.



Figur 1 Forslag planavgrensning



Figur 2 Sti fra Torvmyrveien til Odnabergveien

### UTBYGGINGSVOLUM OG BYGGEHØYDER

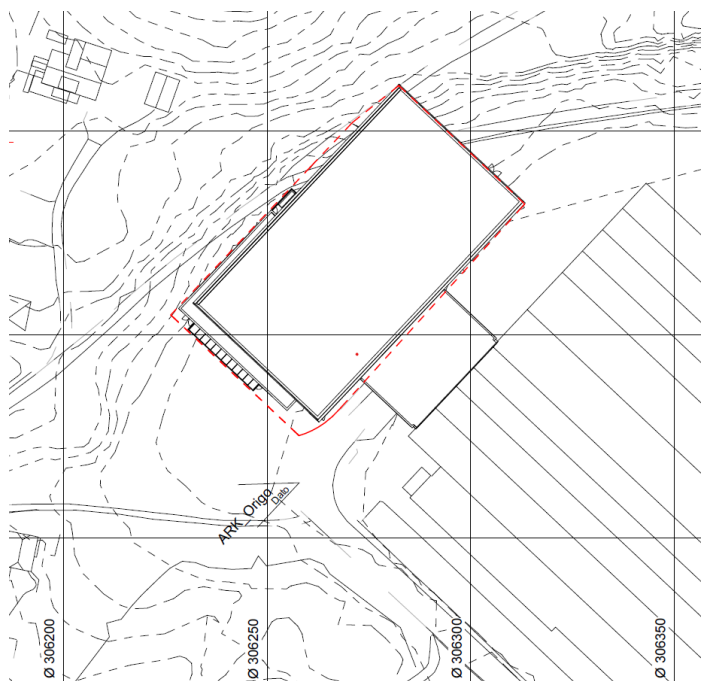
Ved oppføring av hall kan den ha maks 2000m<sup>2</sup> BYA, med byggehøyde maks 15m over planert terreng.

Byggets dimensjoner vil være ca. 74m x 44m, høyde ca. 15m, og dekker omtrent hele planområdet.

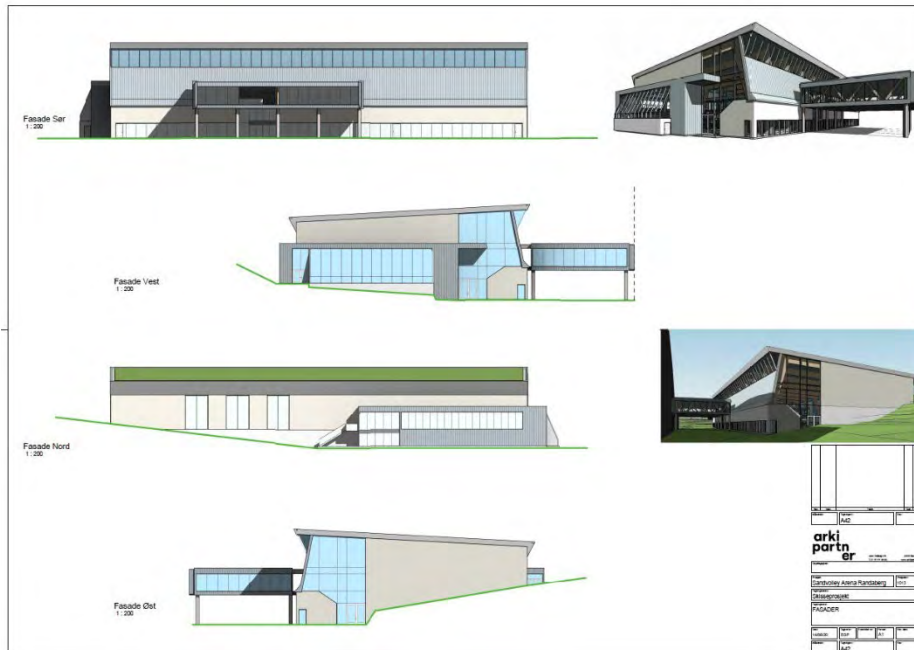
### TILTAKETS VIRKNING PÅ OG TILPASNING TIL - LANDSKAP OG OMGIVELSER

Planlagt bebyggelse vil dekke store deler av det avsatte planområdet.

Bygningsform og volum vil inngå i samme skala som nærliggende fotballhall og kulturscene, mens det møter terrenget og fremstår mer dempet mot friområde mot nord hvor terrenget ligger høyere. Det skal ha en forbindelse med eksisterende struktur.



Figur 3 Utsnitt fra skisseprosjekt



Figur 4 Illustrasjoner fasader skisseprosjekt

Området består av nyttbar myr, og det må foretas en geoteknisk risikovurdering av grunnforholdene tidlig i prosessen.

#### FUNKSJONELL OG MILJØMESSIG KVALITET

Aktivitetsanlegget *Randaberg Arena* er en del av det interkommunale samarbeidet *Folkehallene*. Det overordnede målet ved samarbeidet er å styrke idrettens funksjon og plass blant regionens innbyggere ved å drive et variert aktivitetstilbud hele året.

*Randaberg Arena* tilbyr aktiviteter som fotball, styrketrening, golfsimulator, samt diverse andre aktiviteter gjennom *Folkehallene* sitt program *Rookie* som er et vidtfavnende lavterskeltilbud for ungdom. Nå planlegges det å utvide aktivitetstilbudet på *Randaberg Arena* ytterligere ved å etablere et innendørs sandbaneanlegg.

Det skal legges til rette for gode løsninger, og tiltaket skal uformes iht. Kultur og Kirkedepartementets veileder for bygging av sandbaneanlegg. Anlegget vil kunne være med på å fremme helse og trivsel i Randaberg kommune.

#### FORHOLDET TIL KOMMUNEPLAN, GJELDENDE REGULERINGSPLAN OG RETNINGSLINJER

Planområdet er avsatt til idrettsanlegg i kommune- og reguleringsplan. Arealformålet *Idrettsanlegg – Sandvolleyball* på feltet *BIA8* skal ikke endres.

- Kommuneplan er 2015002 Kommuneplan for Randaberg kommune 2018-2030, vedtatt 20.06.2019.

- Gjeldende reguleringsplan er 2011004 *Områderegulering for Randaberg sentrum øst*, vedtatt 25.092017.

Det er ikke andre kjente pågående planarbeider tilknyttet området.

Det planlegges vei/adkomst (varelevering) til nybygget mot vest og øst i planområdene regulert til *Grønnstruktur o\_G12* og *o\_G2*. Dette mener vi er akseptabelt siden nybygget vil fungere som møte- og lekeplass for allmenheten, som er i tråd med kommuneplanens punkt vedr. grønnstruktur (jf. kap. 13 Grønnstruktur)

#### VESENTLIGE INTERESSER SOM BERØRES AV PLANINITIATIVET

Det er ikke vesentlige interesser som berøres av planinitiativet utover vanlige naboforhold. Det bemerkes likevel at det er ønskelig å bygge en sammenkobling over Torvmyrveien med eksisterende fotballhall for både å øke treningsareal (treningsrom etc) , og for å legge til grunn muligheter for samvirke mellom hallene.

#### HVORDAN SKAL SAMFUNNSSIKKERHET IVARETAS - FOREBYGGE RISIKO OG SÅRBARHET

Planområdet er ikke ras eller flomutsatt.

Det er ikke planlagt virksomhet med fare for brann eller eksplosjonsfare.

Tiltaket vil ikke endre trafikksituasjonen. Et evt. overbygg over Torvmyrveien vil gi en sikker kommunikasjon mellom de to byggene.

Det vil ikke forekomme luftforurensing eller utvendig støy fra bygget Det skal likevel utarbeides støyvurdering av stadionanlegget, og utredes tiltak for tilstrekkelig støydemping mot nærområdet. Vurderingen skal omfatte byggefasen, vanlig drift for trening og stevner/turneringer (jf. Reg.plan)

#### HVEM SKAL VARSLES OM PLANOPPSTART

##### OFFENTLIGE ORGANER

Rogaland fylkeskommune

Rogaland fylkeskommune, Regionalutviklingsavdelingen

Statsforvalteren i Rogaland

Statens vegvesen Stavanger kontorsted

Direktoratet For Samfunnssikkerhet og Beredskap (dsb)



Rogaland Brann og Redning IKS

Sør-Vest Politidistrikt

IVAR IKS

Randaberg Kommune

Randaberg kommune, Barnas representant

Kommuneoverlege / Miljørettet Helsevern

Lnett (tidl. Lyse Elnett AS)

#### ANDRE INTERESSERTE

Naboer

#### PROSESSER FOR SAMARBEID OG MEDVIRKNING

Berørte parter blir varslet direkte med brev/mail, og oppstart og senere faser i planprosessen (høringer, vedtak) blir annonsert i lokale aviser, samt på kommunens hjemmeside.

#### VURDERINGEN AV OM PLANEN ER OMFATTET AV FORSKRIFT OM KONSEKVENsutredninger

Planen krever ikke konsekvensutredning (Jf. Forskrift om konsekvensutredninger kap.2).